

- PROJEKT -
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk
ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w
Suwałkach.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128); art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2004 r. Nr 49, poz. 464, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462) oraz art. 15, ust. 2 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) i uchwały Nr VIII/79/03 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczą – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” uchwalonym uchwałą nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca z 1998 r. oraz uchwałą nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczony ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczą, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 20,55 ha.

ROZDZIAŁ 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 3,413 ha gruntów rolnych, w tym użytki rolne RV o powierzchni 2,1707 ha i PsV o powierzchni 1,2423 ha, położonych pomiędzy ulicami T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach.

§ 3. Na terenach objętych planem wiodącą funkcją winna być zabudowa usługowa uzupełniona zabudową mieszkaniową.

§ 4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 2.3) przekształcenie i rewitalizacja terenu śródmiejskiego objętego ochroną konserwatorską;
- 2.4) ustalenie terenów publicznych;

- 2.5) ustalenie zasad kształtowania sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości objętych planem;
- 2.6) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 2.7) ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania;
- 2.8) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2.9) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego miasta;
- 2.10) porządkowanie istniejącej zabudowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 2.11) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2.12) tereny dróg i parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,KP;
- 2.13) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 2.14) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowaną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U;
- 2.15) tereny pierzejowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowaną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,U;
- 2.16) tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej pierzejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,MW;
- 2.17) tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej pierzejowej, z wbudowaną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,MW,U;
- 2.18) tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku planu symbolami U, UK, UO, UA;
- 2.19) tereny usług nieuciążliwych w zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,ZP;
- 2.20) tereny usług z zakresu sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem US,ZP;
- 2.21) tereny zieleni urządzonej parkowej, pełniące funkcje bulwarów nadrzecznych, z pasem drogowym i głównym ciągiem rowerowym, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,KD;
- 2.22) tereny zieleni urządzonej parkowej, pełniące funkcje bulwarów nadrzecznych, z głównym ciągiem rowerowym, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,KX;
- 2.23) tereny urządzeń i obiektów obsługi elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

5.2. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w rozdziale 8 tekstu niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 2.24) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2.25) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2.26) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2.27) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 2.28) rysunku ideogramu branżowego sieci wodno – kanalizacyjnych, ciepłych i gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w skali 1:1000;
- 2.29) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2000-2006 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 2.30) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 2.31) „Prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze”;
- 2.32) „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”;
- 2.33) „Programu rewitalizacji oraz ochrony i waloryzacji obiektów zabytkowych śródmieścia miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/410/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22.06.2005 r.

§ 7. Przebieg linii rozgraniczającej postulowanej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu.

§ 8. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg i są do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

§ 9. Tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 6KD, 7KD, 8KD, KP, 9KD, 10KD, 11KD, 12ZP, KD, 13ZP, KX, 18UO, 19US, ZP, 20UA, przeznaczone są na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinny stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

§ 10. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach, korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remontowanie, modernizowanie i przebudowę stanu istniejącego, doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej; zmiany w wyniku tych

przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu oraz naruszać ustaleń ochrony konserwatorskiej.

§ 11. Na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. Tereny przeznaczone pod zabudowę oraz drogi obsługujące i urządzenia związane z komunikacją należy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 13. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 2.34) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa jest w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2.35) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2.36) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2.37) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania działki lub terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który przeważa lub powinien przeważać na określonej działce lub w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;
- 2.38) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania działki lub terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na określonej działce lub danym terenie i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2.39) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2.40) terenie – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;
- 2.41) liniach rozgraniczających orientacyjnych – należy przez to rozumieć linie umożliwiające wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów, a tym samym korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych;
- 2.42) orientacyjnych liniach podziału wewnętrznego terenu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg będzie ostatecznie ustalony w projektach zagospodarowania;
- 2.43) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli określonych w ustaleniach planu; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni,

tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 2.44) pierzejowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ściśle określoną linię usytuowania ściany budynku; budynki realizowane zgodnie z tą linią, powinny tworzyć fasadę ciągłą, przerywaną przejściami i przejazdami bramowymi usytuowanymi w poziomie parteru, nie szerszymi niż 6,0 m i charakteryzującą się szczególnie starannymi i atrakcyjnymi rozwiązaniami architektonicznymi, nawiązującymi do tradycyjnych form architektonicznych;
- 2.45) usłudze w formie wbudowanej w budynek mieszkalny – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, która uzupełniona jest o wbudowaną funkcję usługi o charakterze podstawowym, bądź komercyjnym, przy zachowaniu warunku, że jej powierzchnia użytkowa zawierać się będzie w przedziale od 0 do 30% łącznej całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów przewidzianych do realizacji w ramach działki, bądź grupy działek, objętych inwestycją;
- 2.46) obiekcie o indywidualnej formie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt o wyróżniającej się na tle otoczenia architekturze, mającej na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym, np. zamknięcie perspektywy ciągów komunikacyjnych, zaznaczenie narożnika pierzei;
- 2.47) tradycyjnych formach architektonicznych – należy przez to rozumieć charakter zabudowy, różnorodność form, detalu i materiałów elewacyjnych występujących w Suwałkach w budynkach zabytkowych na terenie strefy konserwatorskiej,
- 2.48) historycznej linii podziału – należy przez to rozumieć geodezyjnie wyznaczone przed 1939 rokiem granice działek;
- 2.49) tradycyjnej zasadzie parcelacji – należy przez to rozumieć podział geodezyjny oparty o historyczne linie podziału geodezyjnego;
- 2.50) konserwacji – należy przez to rozumieć działanie zmierzające do utrzymania zabytku w niezmienionej postaci; działanie takie nie wyklucza w uzasadnionych przypadkach możliwości usunięcia niektórych nowych elementów w celu odsłonięcia lub uczytelnienia autentyku; dopuszcza się również działania dotyczące wzmocnienia konstrukcji (fundamentów, ścian, stropów i dachu) oraz utrzymania budynku w należyłym stanie technicznym i użytkowym w celu uratowania zabytku;
- 2.51) integracji – należy przez to rozumieć działanie mające na celu lokalne zharmonizowanie nowej zabudowy z zabytkiem i wyeksponowanie go przy równoczesnym nie naruszaniu oryginalnej formy i substancji, z dopuszczeniem rekompozycji lub rekonstrukcji;
- 2.52) rekompozycji – należy przez to rozumieć działanie mające na celu przywrócenie zabytku, który w wyniku zniszczeń utracił pewne elementy lub całe części, a ich postać nie jest bliżej znana; dokończanie nowych elementów odbywać się powinno głównie na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa;
- 2.53) rekonstrukcji – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego zabytku o znanej i udokumentowanej postaci;
- 2.54) kontynuacji – należy przez to rozumieć zastosowanie tradycyjnych form architektonicznych w wersji uproszczonej stylizacji, odpowiedniej dla zastosowanych współczesnych technologii budowlanych;

- 2.55) rewaloryzacji – należy przez to rozumieć całokształt działań na rzecz konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej;
- 2.56) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 2.57) drodze lub pasie drogowym – należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz ruchu pieszych wraz z leżącymi w jego ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami postojowymi, oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drogami zbiorczymi, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2.58) głównych ciągach pieszych – należy przez to rozumieć orientacyjne oznaczenie głównych tras ruchu pieszego, które muszą być uwzględnione w trakcie projektowania i realizacji zagospodarowania terenów, przez które przebiegają;
- 2.59) zieleni rekreacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, na której stosownie do potrzeb użytkowych przewiduje się placówki zabaw dla dzieci, miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych w zieleni urządzonej, z dopuszczeniem urządzeń służących utrzymaniu porządku; urządzenia służące utrzymaniu porządku powinny być izolowane od placówek i urządzeń rekreacyjnych;
- 2.60) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 2.61) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 14. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb.

14.2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska poprzez:

- 2.62) ochronę zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej;
- 2.63) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2.64) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 2.65) zakaz powstawania obiektów nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2.66) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 2.67) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez dążenie do podłączenia budynków istniejących i projektowanych do miejskiej sieci ciepłowniczej;

- 2.68) ustalenie dla całego obszaru objętego planem dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach szczególnych;
- 2.69) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 2.70) zakaz stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia;
- 2.71) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2.72) nakaz rozwiązywania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;
- 2.73) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place);
- 2.74) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 2.75) ustalenie, że odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych odbywać się będzie systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej.

14.3. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Suwałk nr OSGK-II-6226-1/3/00 z dnia 24.04.2000 r. wskazuje się na rysunku planu granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego Sp. z o.o. w Suwałkach, w której obowiązują następujące zakazy:

- 1) bezpośredniego wprowadzania ścieków do ziemi i wód opadowych;
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) przechowywania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 4) przechowywania, przesyłania, magazynowania i składowania odpadów promieniotwórczych, produktów ropopochodnych, nawozów sztucznych i innych substancji chemicznych bez odpowiedniego zabezpieczenia wymaganego stosownymi wytycznymi i przepisami budowlanymi, ppoż. i ochrony środowiska;
- 5) intensywnego stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin;
- 6) wydobywania kopalin poniżej zwierciadła wody gruntowej;
- 7) lokalizowania nowych ferm chowu zwierząt;
- 8) lokalizowania wysypisk komunalnych i przemysłowych;
- 9) lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt;
- 10) lokalizowania nowych ujęć wody podziemnej.

14.4. Wymienione w ust. 3 ograniczenia w zagospodarowaniu terenów objętych strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego Sp. z o.o. w Suwałkach mogą być zmienione w trybie decyzji administracyjnej na podstawie aktualnych przepisów odrębnych.

14.5. Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione pomniki przyrody:

- 2.76) jesion wyniosły, nr 491S – ulica Mickiewicza, przy Komendzie Rejonowej Straży Pożarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem „A” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 32/96 z dnia 26. VI. 1996 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1996 r., Nr 49, poz. 139);

- 2.77) sosna czarna, nr 492S – ulica Kościuszki, Muzeum Marii Konopnickiej, oznaczona na rysunku planu symbolem „B” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 32/96 z dnia 26. VI. 1996 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1996 r., Nr 49, poz. 139);
- 2.78) olcha czarna, nr 575S – ulica Mickiewicza, około 8 m od rzeki Czarnej Hańczy, oznaczona na rysunku planu symbolem „C” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 222/98 z dnia 14. XII. 1998 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1998 r., Nr 74, poz. 510);
- 2.79) topola niekłańska, nr 576S – około 50,0 m na zachód od mostu na rzece Czarna Hańcza, oznaczona na rysunku planu symbolem „D” (Rozporządzenie Wojewody Suwalskiego Nr 222/98 z dnia 14. XII. 1998 r. Dz. Urz. Woj. Suw. 1998 r., Nr 74, poz. 510).

14.6. Dla obszaru, na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi od 0,00 m do 2,00 m ppt obowiązuje bezwzględne ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi.

14.7. Na obszary budowlane należy wprowadzić zieleni towarzyszącą; wymóg ten dotyczy w szczególności obszarów mieszkaniowych, na których należy przewidzieć minimum 20%, powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

14.8. Ustala się obowiązek utrzymywania i uzupełnienia zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg i parkingów.

14.9. Ustala się obowiązek wykonywania koncepcji zieleni towarzyszącej jako integralnej części projektu zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

§ 15. 1. Obszar objęty planem objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej i stanowi część obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r., jako układ urbanistyczny miasta Suwałk, pochodzący z XVIII i 1 połowy XIX wieku.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się niżej wymienione obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną prawną:

2.80) obiekty położone przy ulicy Kościuszki:

- a) dom nr 5, murowany, poł. XIX w., nr rej. 155,
- b) dom nr 7, murowany, pocz. XX w., nr rej. 71,
- c) dom nr 15, murowany, pocz. XX w., nr rej. 546,
- d) dom nr 19, murowany, poł. XIX w., nr rej. 151,
- e) dom nr 21 murowany, 2. poł. XIX w., nr rej. 249,
- f) dom nr 25, murowany wraz z oficyną nr 25B, k. XIX w., nr rej. 227,
- g) dom nr 29, murowany, poł XIX w., nr rej. 228,
- h) dom nr 31, murowany, 2. ćw. XIX w., nr rej. 23,
- i) dom nr 31A, murowany, poł. XIX w., nr rej. 23,

- j) dom nr 35, murowany, k.XIX w., nr rej. 229,
- k) dom nr 39, murowany, 2 poł. XIX w., nr rej. 144,
- l) dom nr 41, murowany, poł. XIX w., nr rej. 250,
- m) dom nr 43, murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 141,
- n) dom nr 45 (dawna poczta), murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 223,
- o) zespół ratusza (ul. Kościuszki 53) murowany, 1 poł. XIX w., nr rej. 73, na który składają się: ratusz, odwach, kamienica (ul. Mickiewicza 1) – w latach 2000-2003 całkowicie przebudowany.

2) obiekty położone przy ul. Mickiewicza:

- a) gimnazjum (obecnie liceum nr 1), murowany, 1poł XIX w., nr rej. 7,
- b) dom nr 5, murowany, 1 poł.XIX w., nr rej. 102,

15.2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty o wartościach kulturowych, wpisane do ewidencji zabytków, bądź wskazane do wpisu do ewidencji, które na podstawie ustaleń niniejszego miejscowego planu obejmuje się ochroną prawną:

2.81) obiekty położone przy ul. Kościuszki:

- a) mur posesji nr 7;
- b) dom nr 9, murowany, pocz. XX w.,
- c) dom nr 23, murowany wraz z oficynami, pocz. XX w.,
- d) oficyna nr 25A, murowana;
- e) oficyna nr 27B, murowana;
- f) oficyna domu nr 29, murowana;
- g) budynek nr 33c po byłej łaźni,
- h) oficyna domu nr 43, murowana;
- i) dom nr 47, murowany, z oficynami 1 poł. XIX w. oraz dom nr 47A,
- j) dom nr 49, murowany, z oficyną, XIX/XX w..

2.82) obiekty położone przy ulicy Mickiewicza:

- k) budynek na zapleczu I LO;
- l) budynek nr 11.

15.3. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w bezpośrednim ich otoczeniu mogą być prowadzone tylko za zgodą służb konserwatorskich.

15.4. Każda działalność inwestycyjna w strefie ochrony konserwatorskiej wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

15.5. Na wymienionym obszarze, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym, pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym i naukowym, i wymagające ochrony konserwatorskiej; w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić Wojewódzki Oddział Ochrony Zabytków w

Białymstoku, Delegatura w Suwałkach, o zamiarze rozpoczęcia robót ziemnych celem podjęcia nadzoru archeologicznego.

§ 16. 1. W celu ochrony układu urbanistycznego należy:

- 2.83) zachować prostokątny układ kwartałów zabudowy;
- 2.84) zachować tradycyjną zasadę parcelacji kwartałów, szczególnie wzdłuż istniejących ulic;
- 2.85) zachować historycznie ukształtowane, istniejące linie zabudowy tworzące zwarte pierzeje ulic Mickiewicza i Kościuszki oraz narożniki pierzei;
- 2.86) zagospodarować zaplecza działek przy ulicy Kościuszki zabudową mieszkalno – usługową o wysokości maksimum III kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu chyba, że szczegółowe ustalenia planu mówią inaczej i o formie architektonicznej zachowującej skalę i formę historycznej zabytkowej zabudowy;
- 2.87) planowane przestrzenie i wnętrza urbanistyczne takie, jak nowe przestrzenie uliczne, ciągi piesze, podwórza, przejazdy bramowe, place i zespoły zieleni tworzyć w oparciu o historyczne wzory i w sposób nawiązujący skalą i formą do charakteru historycznego układu urbanistycznego;
- 2.88) usuwać budynki zdekapitalizowane, nie posiadające wartości architektonicznych, psujące kompozycję wnętrza urbanistycznych, lub kolidujące z planowanym przeznaczeniem, w szczególności przeznaczone na rysunku planu do likwidacji;
- 2.89) przekształcać zaplecza gospodarcze wprowadzając nową zabudowę i komunikację wewnętrzną z zachowaniem wyżej wymienionych zasad;
- 2.90) komunikację wewnętrzną projektować i prowadzić w sposób umożliwiający ograniczenie ruchu kołowego w ulicy Kościuszki.

2. W pierzei ulicy Kościuszki zakazuje się lokalizowania na budynkach i w ich sąsiedztwie urządzeń technicznych takich, jak klimatyzatory, anteny satelitarne, skrzynki telefoniczne i energetyczne, itp.

§ 17. 1. W celu ochrony budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków o wartościach kulturowych, wpisanych do ewidencji zabytków, należy:

- 2.91) utrzymać odpowiedni stan techniczny i zachować historyczny charakter, wysokość i detale architektoniczne poprzez konserwację;
- 2.92) w miarę możliwości przywracać dawny wygląd budynków;
- 2.93) dopuszczać zmiany funkcji budynków, w szczególności w parterach;
- 2.94) w przypadku zmiany funkcji budynku honorować jego historyczny charakter oraz tradycyjne formy architektoniczne;
- 2.95) w przypadku przekształceń parterów budynków mieszkalnych na potrzeby usług nie dopuścić do sytuacji, w której udostępnienie parterów wiązałoby się z koniecznością ingerencji w tereny komunikacji publicznej (budowa schodów lub pochylni na chodnikach, pogarszająca warunki komunikacji);
- 2.96) w przypadku realizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych obowiązują następujące ustalenia:

- c) dopuszcza się sytuowanie na elewacjach budynków szyldów i tablic informacyjnych o max. powierzchni 1 m² oraz wysokości lub szerokości do 40 cm;
 - d) dopuszcza się sytuowanie wspornikowych, kutech w metalu znaków (logo) wzorowanych na historycznych znakach cechów rzemieślniczych, o wielkości do 0,5 m²;
 - e) dopuszcza się sytuowanie nazw lokali usługowych wykonanych z ażurowych, kutech liter montowanych na elewacjach budynków;
- 2.97) chronić więźby dachowe przed przekształceniem;
- 2.98) dopuścić rozbudowę na warunkach określonych w § 16 ust. 2.;
- 2.99) stosować na elewacjach tynk zacierany na gładko; utrzymywać kolorystykę budynków w jasnych barwach z zaleceniem stosowania żółcień, szarości i ugrów, zgodnie z zasadą narzuconą w XIX w.; zakaz stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych, ceramicznych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury;
- 2.100) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, zieleni, grafitu lub szarości; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych;
- 2.101) przy budowlanych pracach konserwatorskich stosować materiały odpowiadające stosowanym pierwotnie;
- 2.102) wszelkie prace projektowe lub rozbiórkowe, dotyczące budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz do ewidencji zabytków, poprzedzić wykonaniem inwentaryzacji architektonicznej, o zakresie ustalonym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a dokumentację inwentaryzacyjną przekazać Prezydentowi Miasta oraz Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków;
- 2.103) dopuszcza się przebudowę budynków znajdujących się w ewidencji zabytków, z obowiązkiem odtworzenia ich formy architektonicznej i na warunkach konserwatorskich.

2. Nowoprojektowane i modernizowane obiekty winny spełniać poniższe wymagania:

- 2.104) nową zabudowę należy projektować w powiązaniu z istniejącymi budynkami, nawiązując do elementów historycznych, takich jak: kąt nachylenia i układ połączeń dachowych, kolorystyka oraz detal lub na zasadzie kontrastu architektonicznego, z zastosowaniem nowoczesnych form o wysokim standardzie estetycznym i technologicznym;
- 2.105) zachować historyczną skalę zabudowy poprzez dostosowanie wysokości i formami architektonicznymi do zabudowy zabytkowej istniejącej w ich sąsiedztwie; gabaryty projektowanych obiektów nie powinny przesłaniać elewacji istniejących budynków;
- 2.106) wysokość budynków bezpośrednio sąsiadujących z budynkami zabytkowymi nie może przekraczać w przypadku ścian – wysokości gzymsu wieńczącego elewację, a w przypadku dachu – wysokości kalenicy budynku zabytkowego;
- 2.107) długość elewacji głównej, w przypadku tzw. zabudowy plombowej, nie może przekraczać wielkości narzuconej przez układ katastralny;

- 2.108) budynki współczesne zlokalizowane w granicach zabytkowego obszaru mogą podlegać przekształceniom i rozbudowie, z dostosowaniem do wartości krajobrazu kulturowego;
- 2.109) kompozycja fasady: prosta bryła o rytmicznie rozstawionych oknach z zaakcentowaną częścią środkową elewacji, umożliwiającą czytelność układu działek budowlanych, obowiązujące przejazdy bramowe o parametrach umożliwiających dostęp do wnętrza działki wozom specjalnym;
- 2.110) przy przebudowie na cele usługowe parterów budynków wpisanych do rejestru zabytków lub do ewidencji zabytków dopuszcza się wykonanie w miejscu otworów okiennych w ścianie frontowej wejść do budynków oraz witryn, przy zastrzeżeniu, że łączna ich szerokość nie może przekraczać 50% długości ściany;
- 2.111) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe w obiektach usługowych, ustala się obowiązek ich założenia od strony wewnętrznej otworów; wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany;
- 2.112) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 60% do 85% w zabudowie zwartej; dopuszcza się stosowanie dachu dwuspadowego, cztero- lub wielopołaciowego w budynkach na działkach skrajnych zabudowy zwartej, w których kąty nachylenia połaci winny być odpowiednie dla danego typu dachu;
- 2.113) obowiązuje zakaz stosowania lukarn o łącznej długości przekraczającej 30% długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy; obowiązuje rozmieszczenie ich w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji;
- 2.114) w wypadku realizacji okien połaciowych od strony pierzei ulicznych obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji;
- 2.115) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia i otwierania dachów na całej długości;
- 2.116) główne kalenice dachowe projektować równolegle do ulicy;
- 2.117) przy modernizacji obiektów istniejących i projektowaniu nowych należy stosować zasadę kontynuacji;
- 2.118) stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej miedzianej lub innych materiałów pokryciowych w kolorach utlenionej miedzi, zieleni, grafitu lub szarości; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych;
- 2.119) zakazuje się wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej);
- 2.120) zabudowę pierzejową kształtować należy zgodnie z wcześniej wymienionymi ustaleniami zawartymi w ust. 1 i 2 § 16 oraz na następujących zasadach:
- a) dopuszcza się różnicę wysokości max. 1 m, ścian frontowych oraz kalenic dachów budynków usytuowanych przy wspólnej granicy; wymóg ten nie obowiązuje w przypadku, gdy budynki sąsiednie wymagają przebudowy i ich wysokość w stanie istniejącym nie może stanowić punktu odniesienia; w przypadku uzupełnienia zabudowy między budynkami np. parterowym a dwukondygnacyjnym, różnica powinna być liczona od dachu budynku niższego;

- b) dopuszcza się przy przebudowie budynków podniesienie poziomu przyziemia do 0,5 m nad poziom przylegającego chodnika; dotyczy to również budynków wskazanych do odtworzenia formy;
 - c) obowiązuje wykonanie głównej kalenicy dachu budynków równoległe do linii zabudowy;
 - d) obowiązuje zakaz wyprowadzania ścianek ogniowych poddaszy ponad dach;
 - e) obowiązek realizacji wjazdów bramowych o parametrach umożliwiających dostęp do wnętrza działki wozom specjalnym;
- 2.121) funkcje gospodarczo – garażowe należy zapewnić w projektowanych budynkach mieszkalno – usługowych lub jako dobudowane do istniejących obiektów;
- 2.122) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2.123) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych z polami wypełnionymi elementami tzw. ozdobnymi – tralkami, figurami geometrycznymi, ornamentami roślinnymi, itp. oraz ogrodzeń z cegły klinkierowej, silikatowej, kamienia w formie otoczków i barwnych ciosów; pożądane ogrodzenia z elementów żeliwnych lub metalowych, barwionych na czarno.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 2.124) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych, biegnących w ulicach: T. Kościuszki i A. Mickiewicza;
- 2.125) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 2.126) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 2.127) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskiej;
- 2.128) projektowaną sieć rozdzielczą realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 19. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 2.129) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do istniejącej kanalizacji miejskiej znajdującej się w ulicach: T. Kościuszki i A. Mickiewicza; odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Czarnej Hańczy;
- 2.130) jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 2.131) kanały sanitarne, jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

- 2.132) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; wskazane jest ułożenie ich pod jezdniami i miejscami postojowymi;
- 2.133) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 2.134) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 2.135) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

- 2.136) z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicach: T. Kościuszki i A. Mickiewicza oraz wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy; odbiornikiem ścieków jest rzeka Czarna Hańcza; przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika winny być one oczyszczone;
- 2.137) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 2.138) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 2.139) jakość odprowadzanych ścieków deszczowych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 2.140) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 2.141) projektowaną sieć lokalną należy realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji sieci ciepłowniczej:

- 2.142) zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków nakazuje się realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń do powietrza (np. pompy ciepła, kolektory słoneczne, energia elektryczna);
- 2.143) dla budynków jednorodzinnych dopuszcza się dodatkowo w sytuacjach uzasadnionych, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2.144) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem, za wyjątkiem terenu przeznaczonego pod stacje paliw (14KS);
- 2.145) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 2.146) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych, biegnących w ulicy Kościuszki;
- 2.147) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego;
- 2.148) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;

- 2.149) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym;
- 2.150) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci ciepłej według tras innych, niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów;
- 2.151) na terenie 21U,UO dopuszcza się dobudowę do obiektu położonego na działce nr 11404/3 budynku z przejazdem bramowym; lokalizacja ww budynku na istniejącym kanale ciepłowniczym możliwa jest jedynie na warunkach wydanych przez zarządcę sieci ciepłej.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

- 2.152) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej, po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałki;
- 2.153) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni, należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów, z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 2.154) w przypadku budownictwa jednorodzinnego, szafki gazowe lokalizować w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości;
- 2.155) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 2.156) projektowaną sieć lokalną przedstawiono na ideogramie branżowym;
- 2.157) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci gazowej według innych tras niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów;
- 2.158) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 2.159) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru w kompostowni miejskiej na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2.160) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2.161) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

§ 24. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 2.162) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe i projektowaną stację, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 30Ea÷c;
- 2.163) zaopatrzenie w energię elektryczną terenu wymagać będzie zrealizowania następujących inwestycji:

- 1.a) budowy stacji transformatorowej SN/nn (20/0,4 kV);
- 1.b) budowy kablowych linii średniego napięcia zasilających stację transformatorową;
- 1.c) budowy linii niskiego napięcia nn-0,4 kV w niezbędnym zakresie;
- 1.d) budowy sieci oświetlenia dróg;
- 1.e) przebudowy istniejących linii energetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu.
- 2.164) lokalizacja projektowanej stacji transformatorowej jest orientacyjna, dokładna lokalizacja, ilość i typ stacji wynikną z potrzeb odbiorców;
- 2.165) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 2.166) poszczególne obiekty należy zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Energetyczny Białystok S.A. Rejon Energetyczny Suwałki;
- 2.167) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 2.168) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 2.169) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 2.170) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 2.171) wszystkie nowe linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe;
- 2.172) projektowane sieci elektroenergetyczne realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 25. Ustala się następujące zasady realizacji systemu obsługi telekomunikacyjnej:

- 2.173) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2.174) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 2.175) przyłącza do poszczególnych budynków należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 2.176) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 2.177) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telefonicznych;
- 2.178) zakazuje się budowy wolno stojących masztów telefonii komórkowej, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych; dopuszcza się montaż tych urządzeń i instalacji na obiektach budowlanych poza budynkami położonymi w

pierzei ulicy Kościuszki, oraz poza budynkami mieszkalnymi, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przepisami szczególnymi;

2.179) projektowane sieci telekomunikacyjne realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 26. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

2.180) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;

2.181) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

2.182) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2.183) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie branżowym należy traktować jako orientacyjne; mogą one ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;

2.184) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

2.185) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;

2.186) sieci, jako inwestycje celu publicznego, należy chronić przed zabudową.

§ 27. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

2.187) czasowe utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Kościuszki 1KD jako zbiorczej – „Z”;

2.188) docelowe przyjęcie klasy techniczno – użytkowej ulicy Kościuszki 1 KD jako lokalnej – „L” z parkingami;

2.189) docelowo eliminację bezpośredniej obsługi nieruchomości położonych w pierzei ulicy Kościuszki;

2.190) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy Mickiewicza 2KD jako zbiorczej – „Z”;

2.191) utrzymanie klasy techniczno - użytkowej ulicy Bakalarzewskiej 3KD jako zbiorczej – „Z”;

2.192) projektowanie ulicy 4KD jako zbiorczej – „Z”;

2.193) projektowanie pozostałych ulic: 6KD, 7KD, 8KD,KP, 9KD, 10KD i 11KD jako dojazdowych – „D”;

27.2. Obsługa komunikacyjna wnętrza kwartału opiera się na ulicy Mickiewicza i Kościuszki oraz poprzez nowo projektowane ulice zbiorcze i dojazdowe.

27.3. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć:

- 2.194) na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową lub mieszkalno – usługową w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub lokal usługowy, chyba, że dalsze ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 2.195) na terenie nieruchomości z usługami zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej, łącznie z ewentualnymi garażami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2.196) na wyznaczonych terenach publicznych tj. w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem KD oraz KD,KP i na terenach usług oznaczonych symbolem U.

27.4. Zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych.

27.5. Na terenach parkingów na każde 20 stanowisk należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych.

27.6. Minimum 5% powierzchni każdego z parkingów należy przeznaczyć na cele parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia.

27.7. Dopuszcza się parkingi wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych w poziomie terenu.

ROZDZIAŁ 5

USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ

§ 28. Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie obrony cywilnej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 2.197) w budynkach o funkcjach handlowych, oraz w budynkach mieszkalno – usługowych, użyteczności publicznej i mieszkalnych wielorodzinnych, na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony; w rejonie budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego należy zaplanować ukrycia typu II; ukrycia wykonywane będą w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2.198) w przypadku zaprojektowania obiektu dla większej niż 15 liczby osób, obowiązuje opracowanie „Aneksu OC”, który podlega uzgodnieniu z wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku;
- 2.199) na obszarze opracowania, bez względu na typ zabudowy, należy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej, przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo-dobę. Odległość studni od budynków powinna wynosić do 800 m;
- 2.200) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 2.201) oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki) przystosować do wygaszania;
- 2.202) uwzględnić system alarmowania mieszkańców poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 300 metrów;

2.203) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:

- f) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
- g) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
- h) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 29. Ustala się następujące ogólne wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych:

- 2.204) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2.205) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 2.206) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 2.207) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

ROZDZIAŁ 7

USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 30. 1. Na terenie objętym niniejszym planem występują następujące przestrzenie publiczne:

- 1) tereny dróg i parkingów publicznych oznaczone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 6KD, 7KD, 8KD, KP, 9KD, 10KD, 11KD;
- 2) tereny zieleni parkowej urządzonej, stanowiącej bulwary nadrzeczne z projektowanymi obiektami i urządzeniami związanymi z wypoczynkiem, rekreacją i sportem, obiektami i urządzeniami małej architektury, ścieżkami spacerowymi, ścieżkami rowerowymi, placami zabaw dla dzieci oraz jezdnią o szerokości 7,0 m. i wydzielonymi parkingami oraz uzbrojeniem technicznym, oznaczone symbolem 12ZP, KD,
- 3) tereny zieleni parkowej urządzonej, stanowiącej bulwary nadrzeczne z projektowanymi obiektami i urządzeniami związanymi z wypoczynkiem, rekreacją i sportem, obiektami i urządzeniami małej architektury, ścieżkami spacerowymi, ścieżkami rowerowymi, placami zabaw dla dzieci 13ZP, KX;
- 4) tereny sportowo – wypoczynkowe oznaczone na rysunku planu symbolem 19US, ZP.

30.2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 8 niniejszej uchwały; ponadto dopuszcza się lokalizację małej architektury,

nośników reklamowych, urządzeń technicznych, zieleni, tymczasowych obiektów handlowo – usługowych do 25m² powierzchni zabudowy, zgodnie z odrębnymi przepisami.

30.3. Tymczasowe zagospodarowanie terenu nie może trwać dłużej niż 5 lat.

30.4. Dopuszcza się przedłużenie terminu tymczasowego zagospodarowania terenu po uzyskaniu stosownych pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 8

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Kościuszki wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m ÷ 32,0 m, o powierzchni ok. 1,90 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

31.2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy zrealizować:

2.208) jedną jezdnię o szerokości min. 7 m;

2.209) obustronne zatoki postojowe o szerokości 3,0 m w układzie parkowania równoległym do osi ulicy;

2.210) obustronne, dwukierunkowe ścieżki rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;

2.211) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;

2.212) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

2.213) uzbrojenie techniczne.

31.3. Dla ulicy 1KD ustala się:

2.214) powiązania z ulicami wszystkich klas, z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;

2.215) linie zabudowy tworzące wschodnią i zachodnią pierzeję ulicy pokrywają się z istniejącymi liniami rozgraniczającymi ulicy i pozostają bez zmian;

2.216) skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KD i 4KD projektuje się jako skrzyżowania z sygnalizacją świetlną.

31.4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

31.5. Dopuszcza się przekształcenie w ciąg pieszo – jezdny po realizacji nowo projektowanej ulicy wyprowadzającej ruch z tego obszaru;

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Mickiewicza, wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 22,0 m ÷ 30,0 m, o powierzchni ok. 1,28 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

32.2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD należy zrealizować:

2.217) jezdnię o szerokości 7,0 m ÷ 10,0m;

2.218) obustronne zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych, o szerokości 3,0 m; dopuszcza się alternatywnie w miejscach zieleńców lokalizować zatoki autobusowe MZK lub zatoki postojowe w układzie parkowania równoległym do osi ulicy;

- 2.219) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 2.220) jednostronną ścieżkę rowerową o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 2.221) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.222) uzbrojenie techniczne.

32.3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 2.223) ulica 2KD powinna mieć powiązania z innymi ulicami z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2.224) linia zabudowy tworząca południową pierzeję ulicy na odcinku od ulicy Hamerszmita do ulicy Kościuszki pokrywa się z istniejącą linią rozgraniczającą ulicy i pozostaje bez zmian;
- 2.225) na pozostałym odcinku ulicy nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2.226) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD projektuje się jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 2.227) skrzyżowanie z ulicą Gałaja i z jezdnią projektowaną w obszarze 12ZP,KD, projektuje się jako skanalizowane;
- 2.228) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KD projektuje się jako zwykłe.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Bakalarzewskiej o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m ÷ 20,0m o powierzchni ok. 0,07 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

33.2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować:

- 2.229) jedną jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2.230) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 2.231) kładkę przez rzekę Czarną Hańczę dla ruchu rowerowego;
- 2.232) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.233) uzbrojenie techniczne.

33.3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 2.234) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2.235) skrzyżowania z ulicami Gałaja i z jezdnią projektowaną w obszarze 12ZP,KD, projektuje się jako skanalizowane.

33.4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m, o powierzchni ok. 0,73 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

34.2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD na odcinku od skrzyżowania z ulicą 8KD,KP do rzeki Czarnej Hańczy należy zrealizować:

- 2.236) jezdnię o szerokości min. 7,0 m;
- 2.237) obustronne zieleńce oddzielające jezdnię od chodników i ścieżek rowerowych o szerokości 3,0 m;
- 2.238) obustronne jednokierunkowe ścieżki rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, oddzielone od jezdni zieleńcami;
- 2.239) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, bezpośrednio przyległe do ścieżek rowerowych;
- 2.240) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.241) uzbrojenie techniczne.

34.3. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD na odcinku od skrzyżowania z ulicą 8KD,KP do ulicy Kościuszki (1KD) należy zrealizować:

- 2.242) jezdnię o szerokości min. 7,0 m;
- 2.243) obustronne chodniki;
- 2.244) dwukierunkową ścieżkę rowerową po prawej stronie ulicy;
- 2.245) wydzielony parking z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i drogą manewrową obsługującą miejsca parkingowe i jednocześnie umożliwiającą dostępność do terenów oznaczonych na planie symbolami 29U, 30Eb, 31MN,MW,U;
- 2.246) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.247) uzbrojenie techniczne.

34.4. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica 4KD powinna mieć powiązania z innymi ulicami z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) linie nieprzekraczalnej zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 3) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD projektuje się jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 4) skrzyżowanie z jezdnią przebiegającą przez obszar bulwarów nadrzecznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 12ZP,KD projektuje się jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;
- 5) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KD,KP projektuje się jako skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją świetlną;

34.5. Zakazuje się wykonywania wjazdów na projektowane działki położone na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 28MN,MW,U; dostępność komunikacyjną tego terenu ustala się z ulicy 9KD.

34.6. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar usług komercyjnych w zieleni parkowej, o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczony na rysunki planu symbolem 5U, ZP.

35.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 5U,ZP przewiduje się lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych typu gastronomia, sale gier, kluby fitness, itp.

35.3. Istniejący na obszarze 5U,ZP budynek nr 33c, o bardzo złym stanie technicznym, wpisany jest do ewidencji zabytków, podlega ochronie konserwatorskiej i powinien być odtworzony zgodnie z udokumentowaną formą historyczną.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej, o szerokościach w liniach rozgraniczających 20,0 m o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

36.2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD należy zrealizować:

2.248) jezdnię o szerokości min. 6,0 m;

2.249) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 m x 5,00 m;

2.250) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;

2.251) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

2.252) uzbrojenie techniczne.

36.3. Dla ulicy 6KD ustala się następujące parametry:

2.253) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających ulicę;

2.254) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD projektuje się jako zwykłe.

36.4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m ÷ 14,0 m, o powierzchni ok. 0,21 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KD.

37.2. W granicach pasa drogowego ulicy 7KD należy zrealizować:

2.255) jezdnię o szerokości 5,0 ÷ 6,0 m;

2.256) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 m x 5,00 m;

2.257) obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;

2.258) połączenie z ulicą Kościuszki za pomocą ciągu pieszego, zakończonego bramą zamykającą pierzeję ulicy;

2.259) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

2.260) uzbrojenie techniczne.

37.3. Dla ulicy 7KD ustala się następujące parametry:

2.261) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;

2.262) skrzyżowania z innymi ulicami projektuje się jako zwykłe.

37.4. Na zamknięciu ciągu pieszego pomiędzy budynkami o nr 33 i 31, położonymi w pierzei ulicy Kościuszki należy zrealizować bramę.

37.5. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznym wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pod pas drogi publicznej oraz parkingi z zielenią towarzyszącą, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m, o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD,KP.

38.2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KD,KP należy zrealizować:

2.263) jezdnię o szerokości 5,0 m ÷ 6,0 m;

2.264) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 x 5,00 m;

2.265) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;

2.266) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

2.267) uzbrojenie techniczne.

38.3. Dla ulicy 8KD,KP ustala się następujące parametry:

2.268) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;

2.269) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD projektuje się jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną.

38.4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznym wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pod pas drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m ÷ 18,0 m, o powierzchni ok. 0,22 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD.

39.2. W granicach pasa drogowego ulicy 9KD należy zrealizować:

2.270) jezdnię o szerokości 5,0 m ÷ 6,0 m zakończoną placem manewrowym do zawracania o wymiarach co najmniej 12,0 m x 12,0 m;

2.271) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 x 5,00 m;

2.272) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;

2.273) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

2.274) uzbrojenie techniczne.

39.3. Dla ulicy 9KD ustala się następujące parametry:

- 2.275) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;
- 2.276) skrzyżowanie z jezdnią przebiegającą rzez obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 12ZP,KD projektuje się jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną.

39.4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznym wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren pod pas drogi publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 16,0 m, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD.

40.2. W granicach pasa drogowego ulicy 10KD należy zrealizować:

- 2.277) jezdnię o szerokości 5,0 m ÷ 6,0 m;
- 2.278) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 m x 5,00 m;
- 2.279) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;
- 2.280) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.281) uzbrojenie techniczne.

40.3. Dla ulicy 10KD ustala się następujące parametry:

- 2.282) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m. od linii rozgraniczających ulicy;
- 2.283) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KD projektuje się jako zwykłe;

40.4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznym wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające pas drogi publicznej, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KD.

41.2. W granicach pasa drogowego ulicy 11KD należy zrealizować:

- 2.284) jezdnię o szerokości 5,0 m ÷ 6,0 m;
- 2.285) zatoki postojowe o wymiarach 2,30 m x 5,00 m;
- 2.286) chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m bezpośrednio przyległe do jezdni lub zatok postojowych;
- 2.287) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 2.288) uzbrojenie techniczne.

41.3. Dla ulicy 11KD ustala się następujące parametry:

- 2.289) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m. od linii rozgraniczających ulicy;

2.290) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KD projektuje się jako zwykłe.

41.4. Parametry techniczne ulicy mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane w granicach pasa drogowego.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar przestrzeni publicznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m ÷ 90,0 m, o powierzchni ok. 4,35 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12ZP,KD.

42.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 12ZP,KD przewiduje się realizację:

2.291) zieleni parkowej urządzonej, stanowiącej bulwary nadrzeczne;

2.292) obiektów i urządzeń związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem, obiektów i urządzeń małej architektury, w tym szaleatów publicznych stałych i sezonowych, sezonowych obiektów gastronomicznych typu „ogródki” oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;

2.293) ścieżek spacerowych, ścieżek rowerowych, placów zabaw dla dzieci;

2.294) jedną jezdnię o szerokości min. 7,0 m, o obowiązującym przebiegu zgodnym z rysunkiem planu wraz z przyległymi do niej obustronnymi chodnikami o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;

2.295) wydzielone parkingi dla samochodów osobowych i autokarów w postaci dróg manewrowych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, z miejscami postojowymi o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;

2.296) uzbrojenie techniczne.

42.3. Parametry techniczne jezdni oraz parkingów mogą być na etapie projektów budowlanych w nieznacznych wielkościach korygowane.

42.4. Wyznaczony na rysunku planu przebieg głównej dwukierunkowej utwardzonej ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki, o szerokości 3,0 m, należy traktować jako obowiązujący.

42.5. Linie nieprzekraczalnej zabudowy dla obiektów budowlanych ustala się w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających obszaru 12ZP,KD.

42.6. Skrzyżowania jezdni z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KD i 3KD projektuje się jako skrzyżowania skanalizowane; skrzyżowanie z ulicą 4KD projektuje się jako skrzyżowania skanalizowane z sygnalizacją świetlną; skrzyżowania z pozostałymi ulicami wyznaczonymi w planie projektuje się jako zwykłe.

42.7. Istniejąca na obszarze 12ZP,KD olcha czarna, oznaczona na rysunku planu symbolem „C”, jest pomnikiem przyrody nr 575S i podlega ochronie prawnej.

42.8. Dla terenu 12ZP,KX należy wykonać projekt zagospodarowania, w skład którego wchodzić będzie projekt zieleni i projekty małej architektury.

42.9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i architektoniczne:

2.297) sezonowe obiekty gastronomiczne typu „ogródki” - w formie drewnianych altan na ok. 40 miejsc konsumenckich, wyposażone w szalek sezonowy (np. TOY-TOY);

2.298) szalety publiczne stałe projektować jako obiekty parterowe, murowane, o dachach wielospadowych krytych dachówką bitumiczną, płaską blachą barwioną na kolor ciemnej zieleni, grafitowy, ciemno brązowy lub gontem, o nachyleniu połaci $30^0 - 47^0$, zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;

2.299) obiekty małej architektury typu: ławki, urządzenia sportowe placów zabaw, latarnie, kosze na śmieci, stojaki na rowery – wykonać należy z elementów żeliwnych, drewnianych bejcowanych na ciemny brąz, bądź metalowych malowanych na kolor ciemno zielony lub kobaltowy; dopuszcza się zastosowanie typowych projektów katalogowych;

2.300) ścieżki piesze, rowerowe, ewentualne place i kładki, zejścia do rzeki projektować jako utwardzone – żwirowe, wykładane polbrukiem, kostką kamienną bądź drewnianą; pożądana kolorystyka – ugry, czerwienie, szarości;

2.301) skarpy nadrzeczne utrzymywać w formie utwardzonej darnią lub płytami ażurowymi.

42.10. Należy zachować w jak największym stopniu istniejącą zieleni wysoką; ewentualna wycinka może być podyktowana względami sanitarnymi.

42.11. Nową zieleni wysoką i niską należy kształtować zgodnie z projektem zieleni.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar nadrzecznej zieleni parkowej urządzonej, o powierzchni ok. 0,91 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 13ZP,KX.

43.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 13ZP,KX przewiduje się realizację terenów zielonych, ogólnodostępnych, służących wypoczynkowi mieszkańców oraz dwukierunkową utwardzoną ścieżkę rowerową o szerokości 3,0 m.

43.3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się realizację obiektów małej architektury, w tym: szaleatów publicznych stałych i sezonowych oraz sezonowych obiektów gastronomicznych typu „ogródki”.

43.4. Dla terenu 13ZP,KX należy wykonać projekt zagospodarowania, w skład którego wchodzić będzie projekt zieleni i projekty małej architektury.

43.5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i architektoniczne:

2.302) sezonowe obiekty gastronomiczne typu „ogródki” - w formie drewnianych altan na ok. 40 miejsc konsumenckich, wyposażone w szaleat sezonowy (np. TOY-TOY);

2.303) szalety publiczne stałe projektować jako obiekty parterowe, murowane, o dachach wielospadowych krytych dachówką bitumiczną, płaską blachą barwioną na kolor ciemnej zieleni, grafitowy, ciemno brązowy lub gontem, o nachyleniu połaci $30^0 - 47^0$, zakaz stosowania blachy ocynkowanej niepowlekanej;

2.304) obiekty małej architektury typu: ławki, urządzenia sportowe placów zabaw, latarnie, kosze na śmieci, stojaki na rowery – wykonać z elementów żeliwnych, drewnianych bejcowanych na ciemny brąz, bądź metalowych malowanych na kolor ciemno zielony lub kobaltowy; dopuszcza się zastosowanie typowych projektów katalogowych,

2.305) ścieżki piesze, rowerowe, ewentualne place i kładki, zejścia do rzeki projektować jako utwardzone – żwirowe, wykładane polbrukiem, kostką kamienną bądź drewnianą; pożądana kolorystyka – ugry, czerwienie, szarości;

2.306) skarpy nadrzeczne utrzymywać w formie utwardzonej darnią lub płytami ażurowymi.

43.6. Należy zachować w jak największym stopniu istniejącą zieleni wysoką; ewentualna wycinka może być podyktowana względami sanitarnymi.

43.7. Istniejąca na obszarze 13ZP,KX topola niekłańska, oznaczona na rysunku planu symbolem „D”, jest pomnikiem przyrody nr 576S i podlega ochronie prawnej.

43.8. Nową zieleni wysoką i niską należy kształtować zgodnie z projektem zieleni.

43.9. Przebieg ścieżki rowerowej pokazanej na rysunku planu jest obowiązujący.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar stacji paliw, o powierzchni ok. 0,30 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 14KS.

44.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się utrzymanie obecnej funkcji.

44.3. W zakresie przeznaczenia dopuszczającego przewiduje się rozbudowę na cele związane z obsługą ruchu turystycznego, wystawiennictwa i innych funkcji usługowych za wyjątkiem warsztatów naprawczych samochodowych.

44.4. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o. oraz w obszarze występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,00 m do 2,00 m, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

44.5. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

44.6. Wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 6,0 m.; forma architektoniczna nie powinna stanowić konkurencji dla historycznej zabudowy tej części miasta, przede wszystkim kościoła i przesłaniać wglądów na południową pierzeję ulicy Mickiewicza zamkniętą pierzeją ulicy Kościuszki; elewacje budynków od strony ulicy 2KD i od strony obszaru 12ZP,KD należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającej się formie architektonicznej.

44.7. Dla terenu 14KS należy wykonać projekt zagospodarowania, w skład którego wchodzić będzie projekt zieleni i małej architektury.

44.8. Należy zachować w jak największym stopniu istniejącą zieleni; ewentualna wycinka możliwa jest ze względów sanitarnych.

44.9. Ustala się dostępność komunikacyjną z ulicy Mickiewicza oraz z jezdni projektowanej na obszarze 12ZP,KD.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,15 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15U.

45.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się realizację obiektów usługowych; dopuszcza się funkcję mieszkalną w wielkości nie przekraczającej 20% ogólnej powierzchni użytkowej.

45.3. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o. oraz w obszarze występowania

pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,00 m do 2,00 m, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

45.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

45.5. Elewacje budynków od strony ulicy 2KD i od strony obszaru 12ZP,KD należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającej się formie architektonicznej; wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 6,0 m.; forma architektoniczna nie powinna stanowić konkurencji dla historycznej zabudowy tej części miasta, przede wszystkim kościoła i przesłaniać wglądów na południową pierzeję ulicy Mickiewicza, zamkniętą pierzeję ulicy Kościuszki.

45.6. Zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących oraz placów składowych; miejsca parkingowe realizować należy w granicach działki inwestora w ilości 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej lub usługowej.

45.7. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 1,59 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 16U,ZP.

46.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą funkcję usługową w zieleni towarzyszącej, z możliwością rozbudowy, modernizacji i budowy nowych obiektów.

46.3. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o. oraz w obszarze występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,00 m do 2,00 m, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

46.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

46.5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

46.6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 2.307) od strony ulicy Mickiewicza – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2.308) z pozostałych stron - należy respektować obowiązujące ogólnie warunki techniczne, ze szczególnym uwzględnieniem warunków usytuowania obiektów względem granic działek sąsiednich i wynikające z przepisów szczególnych;
- 2.309) dojazd należy zapewnić w oparciu o istniejące wjazdy z ulicy Mickiewicza oraz z projektowanej drogi o symbolu 6KD;
- 2.310) zapewnić stosowną ilość miejsc postojowych, w tym minimum 1 miejsce zapewnić dla osób niepełnosprawnych;

2.311) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan; ewentualna wycinka dopuszczalna jest jedynie ze względów sanitarnych;

2.312) istniejący na obszarze 16U,ZP jesion wyniosły, oznaczony na rysunku planu symbolem „A”, jest pomnikiem przyrody nr 491S i podlega ochronie konserwatorskiej;

2.313) minimum 50% terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,26 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 17MN,MW.

47.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 17MN,MW przewiduje się:

2.314) utrzymanie dotychczasowych funkcji i adaptację budynków położonych w pierzei ul. A. Mickiewicza;

2.315) uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 5;

47.3. Za główny kierunek działań w obszarze 17MN,MW należy przyjąć konserwację.

47.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

47.5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

47.6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

2.316) należy zachować istniejącą linię i charakter zabudowy ulicy A. Mickiewicza;

2.317) należy zapewnić dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały;

2.318) należy zapewnić dojścia do budynków;

2.319) należy zapewnić zieleni towarzyszącą, zajmującą minimum 20% działki budowlanej; należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

2.320) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 1,43 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 18UO.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 18UO przewiduje się:

2.321) utrzymanie istniejących funkcji z zakresu szkolnictwa;

2.322) adaptację i uznanie wartości architektonicznej zabytkowego budynku gimnazjum (obecnie LO nr 1), położonego w pierzei ulicy A. Mickiewicza;

2.323) zachowanie istniejącej linii i charakteru zabudowy.

48.2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się:

2.324) możliwość realizacji w obszarze 18UO boisk sportowych;

2.325) możliwość realizacji parkingów;

2.326) możliwość połączenia obszaru 18UO i obszaru 19US,ZP w jeden obszar planistyczny.

48.3. Należy zachować istniejący drzewostan; ewentualna jego wycinka może być uwarunkowana względami sanitarnymi.

48.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

48.5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar usług z zakresu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej parkowej, o powierzchni ok. 1,49 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 19US,ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 19US,ZP przewiduje się realizację zespołu boisk sportowych ogólnodostępnych z niezbędnym zapleczem socjalno – sanitarnym w zieleni parkowej niskiej i wysokiej.

49.2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość połączenia obszaru 18UO i obszaru 19US,ZP w jeden obszar funkcjonalny.

49.3. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

49.4. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o. oraz w obszarze występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych od 0,00 m do 2,00 m, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

49.5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy z możliwością parkowania samochodów osobowych i autokarów zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

49.6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

2.327) wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 6,0 m;

2.328) forma architektoniczna nie powinna stanowić konkurencji dla historycznej zabudowy tej części miasta.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,44 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 20UA.

50.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 20UA przewiduje się:

2.329) utrzymanie istniejących funkcji z zakresu administracji publicznej;

2.330) adaptację zespołu ratusza z 1 poł. XIX w., przebudowanego całkowicie w latach 2000 – 2003;

2.331) adaptację zabytkowego budynku o nr 49, położonego w pierzei ul. Kościuszki.

50.3. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej usługowej, o powierzchni ok. 0,29 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 21U,UO.

51.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 21U,UO przewiduje się:

- 2.332) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2.333) utrzymanie istniejących funkcji z zakresu administracji publicznej, usług i szkolnictwa;
- 2.334) adaptację i uznanie wartości architektonicznej zabytkowych obiektów o nr 47 i 45, położonych w pierzei ul. Kościuszki,
- 2.335) realizację bramy pomiędzy budynkami nr 45 i 47 oraz w budynku nr 51 w celu wizualnego zamknięcia pierzei ulicy Kościuszki;
- 2.336) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków na warunkach określonych w rozdziale 3;
- 2.337) zabudowę na działce 11406/5, polegającą na zamknięciu budynkiem podwórza posesji przy ul. Kościuszki 45 należy prowadzić zgodnie z rysunkiem planu i z zasadami określonymi w rozdziale 3 oraz pod warunkiem zrealizowania przejazdu bramowego o parametrach nie mniejszych niż 4,50 m x 5,50 m, a także na warunkach wydanych przez zarządcę sieci ciepłej.

51.3. Za główny kierunek działań w obszarze 21U,UO przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

51.4. Docelowo obsługę komunikacyjną przewiduje się z projektowanej ulicy 11KD; do czasu wykonania ulicy - wjazd z ulicy Kościuszki.

51.5. Obiekt garażowy położony na działce nr 11406/2 przeznacza się do rozbiórki; dopuszcza się jego przekształcenie i rozbudowę na warunkach określonych w rozdziale 3, pod warunkiem zrealizowania przejazdu bramowego o parametrach nie mniejszych niż 4,50 m x 5,50 m i zgodnie z rysunkiem planu.

51.6. Obiekt mieszkalny położony na działce 11406/4 przeznacza się do rozbiórki; dopuszcza się jego przekształcenie i rozbudowę na warunkach określonych w rozdziale 3, pod warunkiem zrealizowania przejazdu bramowego o parametrach nie mniejszych niż 4,50 m x 5,50 m i zgodnie z rysunkiem planu.

51.7. Obiekt usługowy położony na działce 11407 (nr 45C) przeznacza się do wyburzenia w celu odtworzenia układu zespołu „starej poczty”.

51.8. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

51.9. Parkingi dla użytkowników zabezpieczać należy w granicach działek właścicieli oraz w pasie drogowym ulicy Kościuszki.

51.10. Zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych.

51.11. Istniejące zabudowania, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem i oznaczone na rysunku planu należy przeznaczyć do rozbiórki.

51.12. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenów zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 22MW,U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 22MW,U przewiduje się:

2.338) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;

2.339) utrzymanie istniejących funkcji mieszkalno – usługowych;

2.340) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr od 43 do 35 wyszczególnionych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, położonych w pierzei ulicy Kościuszki;

52.2. Za główny kierunek działań w obszarze 22MW,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

52.3. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

52.4. Należy nadać indywidualną i uprzywilejowaną formę elewacji ściany szczytowej budynku nr 35, która stanowić będzie pierzeję projektowanej ulicy 7KD.

52.5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4. niniejszej uchwały.

52.6. Zakazuje się realizacji wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych.

52.7. Istniejące zabudowania, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem i oznaczone na rysunku planu należy przeznaczyć do rozbiórki.

52.8. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenów zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

52.9. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość zamknięcia wjazdów z ul. Kościuszki i skomunikowania obszaru poprzez projektowaną wewnątrz kwartału komunikację, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 0,47 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 23MN,U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 23MN,U przewiduje się:

2.341) adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;

2.342) realizację nowej, jednorodzinnej zabudowy mieszkalno usługowej;

53.2. Za główny kierunek działań w obszarze 23MN,U należy przyjąć kontynuację.

53.3. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

53.4. Wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać wysokości istniejących na obszarze 23MN,U obiektów.

53.5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

2.343) należy zapewnić dojazdy do budynków poprzez realizację ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KD i 11 KD.

2.344) należy zapewnić dojścia do budynków;

2.345) należy zapewnić zieleni towarzyszącą, zajmującą minimum 30% działki budowlanej;

2.346) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;

53.6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

53.7. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,46 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 24UK.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 24UK przewiduje się:

2.347) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;

2.348) utrzymanie istniejącej funkcji usług kultury;

2.349) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr 31 i 31A wyszczególnionych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

54.2. Za główny kierunek działań w obszarze 24UK przyjąć należy konserwację.

54.3. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

54.4. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

54.5. Na obszarze 24UK znajduje się sosna czarna, oznaczona na rysunku planu symbolem „B”, będąca pomnikiem przyrody nr 492S i podlegająca ochronie prawnej.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 25MN,MW,U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 25MN,MW,U przewiduje się:

2.350) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;

2.351) utrzymanie istniejących funkcji mieszkalno – usługowych;

2.352) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 29, położonego w pierzei ulicy Kościuszki;

2.353) przestrzeń pomiędzy budynkami nr 25 i nr 27 uzupełnić bramą.

55.2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na obszarze 25MN,MW,U przewiduje się możliwość realizacji, od strony projektowanej ulicy o symbolu 9KD, dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych zbliżniaczonych o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym.

55.3. Za główny kierunek działań w obszarze 25MN,MW,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

55.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

55.5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 56. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 26U.

56.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 26U przewiduje się:

2.354) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;

2.355) utrzymanie istniejącej funkcji usług pocztowo – telekomunikacyjnych;

2.356) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 25, położonego w pierzei ulicy Kościuszki,

2.357) adaptację pozostałych budynków położonych na obszarze 26U.

56.3. Za główny kierunek działań na obszarze 26U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektu położonego w pierzei ulicy Kościuszki.

56.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

56.5. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 57. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej, o powierzchni ok. 0,37 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 27MN,U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 27MN,U przewiduje się:

2.358) adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;

2.359) realizację nowej zabudowy pierzejowej mieszkalno - usługowej na 4 działkach wyznaczonych od strony obszaru 12ZP,KD, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

2.360) realizację nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej na 3 działkach wyznaczonych od strony ulicy 9KD, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały i przy zastrzeżeniu, że wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;

57.2. Za główny kierunek działań w obszarze 27MN,U należy przyjąć kontynuację.

57.3. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

57.4. Elewacje budynków od strony obszaru 12ZP,KD oraz elewacje szczytowe, należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającej się formie architektonicznej

57.5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

2.361) należy zapewnić dojazdy do budynków poprzez realizację komunikacji oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD oraz jezdni zrealizowanej na obszarze 12ZP,KD;

2.362) należy zapewnić dojścia do budynków;

2.363) należy zapewnić zieleni towarzyszącą, zajmującą minimum 30% działki budowlanej;

2.364) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

57.6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

57.7. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych naruszających tradycyjną zasadę parcelacji oraz uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi powyżej.

§ 58. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,66 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 28MN,MW,U.

58.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 28MN,MW,U przewiduje się:

2.365) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;

2.366) utrzymanie istniejących funkcji mieszkalno – usługowych;

2.367) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr 19, 21 i 23 położonych w pierzei ulicy Kościuszki;

2.368) wzdłuż ulicy 4KD realizację nowej zabudowy pierzejowej mieszkalno - usługowej z przejściami bramowymi, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

58.3. Za główny kierunek działań w obszarze 28MN,MW,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów położonych w pierzei ulicy Kościuszki.

58.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

58.5. Elewacje budynków od strony ulicy 4KD i obszaru 12ZP,KD oraz elewacje szczytowe należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającej się formie architektonicznej

58.6. Ze względu na częściowe położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o., obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

58.7. Dostępność komunikacyjną obszaru 28MN,MW,U ustala się z ulicy 9KD.

58.8. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 59. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 29U.

59.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 29U przewiduje się:

2.369) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;

2.370) utrzymanie istniejącej funkcji usług;

2.371) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynku zabytkowego o nr 15, położonego w pierzei ulicy Kościuszki,

59.3. Za główny kierunek działań na obszarze 29U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektu położonego w pierzei ulicy Kościuszki.

59.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

59.5. Ze względu na położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o., obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

59.6. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 60. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni średnio ok. 0,01 ha każdy oznaczonych na rysunku planu symbolami 30Ea-c.

60.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące stacje transformatorowe i przewiduje realizację nowej stacji oraz innych urządzeń elektroenergetycznych dla potrzeb tej części miasta.

60.3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

2.372) zakazuje się wznoszenia innych niż wymienione w ust. 2 obiektów kubaturowych;

2.373) dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej na etapie projektu technicznego.

§ 61. 1. Ustala się linie zabudowy, wyznaczające obszar zwartej zabudowy śródmiejskiej mieszkalno - usługowej o powierzchni ok. 0,66 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 31MN,MW,U.

61.2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 31MN,MW,U przewiduje się:

- 2.374) zachowanie istniejących linii i charakteru zabudowy ulicy Kościuszki;
- 2.375) utrzymanie istniejących funkcji mieszkalno – usługowych;
- 2.376) adaptację i uznanie wartości architektonicznej budynków zabytkowych o nr 9 i 5, położonych w pierzei ulicy Kościuszki oraz budynku o nr 7 położonego w głębi działki;
- 2.377) wzdłuż ulicy 4KD realizację nowej zabudowy mieszkalno - usługowej w formie pierzejowej z przejazdami bramowymi, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały; wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne;
- 2.378) realizację nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej na 4 działkach wyznaczonych od strony ulicy 8KD,KP, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały i przy zastrzeżeniu, że wysokość nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym;
- 2.379) realizację nowej zabudowy pierzejowej od strony rzeki na działkach o nr 11438/30 i 11439 na warunkach zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, o wysokości budynków 2 - 3 kondygnacje nadziemne i wyekspozowanych narożnikach;
- 2.380) uzupełnienie pierzei ulicy Kościuszki pomiędzy budynkami o nr 9 i 15 zabudową o charakterze i parametrach nawiązujących do obiektów w/w, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 2.381) przestrzeń pomiędzy budynkami o nr 5 i 9 pozostawić wolną od zabudowy płombowej; uzupełnienie pierzei stanowi ogrodzenie i brama, które należy zachować w obecnej formie;

61.3. Za główny kierunek działań w obszarze 31MN,MW,U przyjąć należy konserwację i kontynuację obiektów wpisanych do rejestru bądź ewidencji zabytków.

61.4. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

61.5. Elewacje budynków od strony ulic 1KD, 4KD i 8KD,KP, elewacje szczytowe oraz elewacje od strony obszaru 13ZP,KX i rzeki należy traktować jako uprzywilejowane i o wyróżniającej się formie architektonicznej.

61.6. Ze względu na położenie w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Browaru Północnego sp. z o.o., obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

61.7. Należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków z możliwością parkowania i garażowania samochodów osobowych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 9

USTALENIA KOŃCOWE

§ 62. Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

2.382) dla gruntów rolnych 30 % (słownie: trzydzieści procent)

2.383) dla gruntów pozostałych 0% (słownie: zero procent).

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 64. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr ...
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH z dnia ...

