

861

UCHWAŁA NR VI/35/2011 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 23 lutego 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żeromskiego 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, Nr 181 poz. 1337 i z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420 i Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106 poz. 675) 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; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) oraz w związku uchwałą Nr XXIX/276/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żeromskiego w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu 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., zmienionym uchwałą nr XXXVI/342/2001 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2001 r., nr XVI/135/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r., nr XXIV/220/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2008 r. oraz uchwałą nr XXXI/294/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 grudnia 2008 r., rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żeromskiego w Suwałkach.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żeromskiego w Suwałkach, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,96 ha, określony na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na terenach objętych planem wiodącą funkcją winna być zabudowa mieszkaniowa.

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

- 1) ustalenie zasad uporządkowania i rewitalizacji istniejącej zabudowy;
- 2) ustalenie zasad skomunikowania tych terenów;
- 3) ustalenie terenów publicznych;
- 4) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny zespołów garażowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 7) tereny z urządzeniami elektroenergetycznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) 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 niepodlegających uchwaleniu:

- 1) rysunku ideogramu branżowego sieci wodno – kanalizacyjnych, cieplnych i gazowych w skali 1:1000;
- 2) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2006 – 2009 w zakresie rejestru wniosków i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rejestru pozwoleń na budowę;
- 3) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 4) „Prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze”;
- 5) „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”.
- 6) uchwały Nr XXXVII/410/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie „Programu rewitalizacji oraz ochrony i waloryzacji obiektów zabytkowych śródmieścia miasta Suwałk”.

§ 7. Tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD i 4KD, przeznaczone są na cele publiczne i w wyniku realizacji planu powinny stać się własnością komunalną lub Skarbu Państwa.

§ 8. 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.

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

§ 10. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

§ 11. Tereny przeznaczone pod zabudowę oraz drogi obsługujące i urządzenia związane z komunikacją należy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem użytkować w sposób dotychczasowy, zgodny ze stanem faktycznym użytkowania.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar, o którym mowa jest w § 1 i § 2 niniejszej uchwały;

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, stanowiące integralny załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach określonych na rysunku planu, na który składają się poszczególne tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym; teren może stanowić jednorodną całość lub być podzielony liniami podziału wewnętrznego w sposób określony w ustaleniach szczegółowych tekstu niniejszej uchwały, bądź zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem możliwości zmiany przebiegu linii podziału zgodnie z § 12 pkt. 7;
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczające granice różnych sposobów użytkowania terenów (funkcji), utrwalające istniejące podziały geodezyjne wyznaczone na gruncie oraz wskazujące podziały projektowane;
- 7) liniach podziału wewnętrznego terenu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, utrwalające granice własności lub takie, których przebieg będzie ostatecznie ustalony w projektach zagospodarowania; przebieg linii podziałów wewnętrznych może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym stanem własności, rozwiązaniem urbanistycznym, funkcjonalnym lub technicznym, zgodnym z ideą planu;
- 8) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia nie dotyczy: ganków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, reklam, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 10) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 11) przeznaczeniu podstawowemu - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni danego terenu;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym) - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 13) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 14) 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, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 15) powierzchni sprzedażowej – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielenią oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny (obiekty, urządzenia) uciążliwe od terenów sąsiednich, w tym pasy zieleni

uksztaltowane w sąsiedztwie ulic w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z ruchu pojazdów dla sąsiednich terenów;

- 17) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 18) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleń niską, średnio wysoką i wysoką wraz z placzkami zabaw dla dzieci, miejscami rekreacyjnymi dostępnymi dla osób starszych i niepełnosprawnych, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 13. 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.

2. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska poprzez:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 3) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (plac, parkingi, ulice);
- 4) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej po ich wstępnym oczyszczeniu;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 7) zakaz wydobywania kopalin;
- 8) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

3. Na obszary budowlane należy wprowadzić zieleń, która stanowić będzie tzw. tereny biologicznie czynne.

4. Należy utrzymać i uzupełniać zieleń izolacyjną wzdłuż dróg i parkingów.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 14. 1. Południowo – zachodnia część terenu objętego planem położona jest na skraju zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, 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 I połowy XIX wieku (nr rej. A-31).

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1, występuje położony przy ul. Gen. J. Dwernickiego dom nr 7 murowany z lat 1933-1934, wpisany do gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną prawną na podstawie ustaleń niniejszego planu.

§ 15. Poza strefą ochrony konserwatorskiej wymienioną w § 14 ust. 1, w granicach opracowania planu, występują niżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, stanowiące zespół zabudowy ulicy St. Żeromskiego:

- 1) Dom nr 5, drewniany, lata 30-te XX w.;
- 2) Dom nr 7, drewniany, lata 30-te XX w.;

- 3) Dom nr 9, drewniany, lata 30-te XX w.;
- 4) Dom nr 10, drewniany, lata 30-te XX w.;
- 5) Dom nr 11/13, drewniany, lata 30-te XX w.;
- 6) Dom nr 14, drewniany, lata 30-te XX w.;
- 7) Dom nr 15, drewniany, lata 30-te XX w.;
- 8) Dom nr 16, drewniany, lata 30-te XX w.;
- 9) Dom nr 17, drewniany, lata 30-te XX w.;

§ 16. W celu ochrony obiektu wymienionego w § 14 ust. 2 oraz zespołu zabudowy ulicy St. Żeromskiego i jego poszczególnych elementów, jakimi są podziały na działki budowlane i budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, należy:

- 1) zachować tradycyjną zasadę parcelacji wzdłuż ulicy St. Żeromskiego;
- 2) zachować historycznie ukształtowane, istniejące linie zabudowy ulicy St. Żeromskiego;
- 3) w istniejących budynkach zabytkowych zachować kształt bryły budynku, drewniane elewacje oraz drewnianą stolarkę okienną i drzwiową, detal ciesielski, rytm i kompozycję układu okien i drzwi, oryginalny podział okien i drzwi, charakter ganków i werand, sposób szalunku elewacji, kąt nachylenia połączeń dachowych;
- 4) zachować istniejącą linię ogrodzeń w linii rozgraniczającej ulicy oraz historycznie ukształtowane linie zabudowy;
- 5) nowe budynki zarówno mieszkalne, jak i usługowe utrzymać w skali i w charakterze istniejącej zabudowy – parter z użytkowym poddaszem, nawiązanie do detalu, rytmu i kompozycji układu okien, oryginalnego podziału okien i drzwi, charakteru ganków i werand chyba, że szczegółowe ustalenia planu mówią inaczej;
- 6) dla budynków murowanych stosować jasną, pastelową kolorystykę elewacji;
- 7) stosować dachy symetryczne;
- 8) ujednoczyć kolorystykę dachów poprzez stosowanie pokryć w kolorach utlenionej miedzi i zieleni; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekanych.

§ 17. 1. Wszelkie inwestycje prowadzone w obszarze wymienionym w § 14 ust. 1, na i przy budynku wymienionym w § 14 ust. 2 oraz na i przy budynkach wymienionych § 15 wymagają uzgodnienia lub opiniowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących ochrony zabytków.

2. Nakłada się na inwestorów obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze prowadzenia robót ziemnych.

3. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków, należy uzyskać zalecenia konserwatorskie w trybie art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 18. Wprowadza się obowiązek nienaruszalności istniejących głównych brył obiektów wymienionych w § 15 i w § 14 ust. 2.

§ 19. Wprowadza się zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych materiałów innych, niż naturalne.

§ 20. W celu ochrony elewacji obiektów wymienionych w § 15 i w § 14 ust. 2 oraz zachowania ładu przestrzennego w przestrzeniach publicznych zabytkowego układu urbanistycznego oraz w historycznie ukształtowanej pierzei ulicy St. Żeromskiego, należy stosować dodatkowo ustalenia zawarte w rozdziale 5 tekstu niniejszej uchwały.

§ 21. Należy utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania poszczególnych obiektów zabytkowych; wszelkie zmiany funkcji budynków wymienionych w § 15 oraz położonych w strefie ochrony konserwatorskiej mogą być dokonywane na warunkach konserwatorskich.

§ 22. Obiekty wpisane do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków, położone w granicach planu, po zajęciu przez Konserwatora Zabytków stanowiska w sprawie proponowanych rozwiązań projektowych, mogą podlegać przekształceniom architektonicznym, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość rozbiórki tych obiektów po wyłączeniu z Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Suwałk.

§ 23. 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, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej; w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 4.

USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 2) dopuszcza się pobór wody dla potrzeb gospodarczych (podlewanie ogrodów przydomowych) ze studni kopanych istniejących lub realizowanych na terenach MN i MNU;
- 3) do budowy przewodów rozdzielczych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 4) w ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągową wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci miejskiej;
- 6) projektowaną sieć rozdzielczą realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 4) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;
- 5) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

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

- 1) z dróg i placów utwardzonych wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- 2) przed wprowadzeniem ścieków do odbiornika, rzeki Czarnej Hańcy należy je oczyścić;
- 3) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwienie oddziaływania na wody gruntowe;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich;

7) projektowaną sieć lokalną realizować zgodnie z ideogramem branżowym.

§ 27. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako rozwiązanie podstawowe dla terenów zabudowy usługowej U i zabudowy wielorodzinnej MW przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło wszystkich budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
- 3) zaopatrzenie w ciepło nowych budynków na terenach MN i MNU należy realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem;
- 4) po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego dopuszcza się realizację kotłowni gazowych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych wskazanych do zasilania przewiduje się z miejskiej sieci ciepłej z kierunków wskazanych na ideogramie uzbrojenia;
- 6) zakazuje się zabudowy sieci ciepłych oraz terenów w odległości do 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z miejskiego systemu sieci gazowej, po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta Suwałk;
- 2) w ciągach projektowanych ulic, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów, z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci;
- 4) projektowaną sieć lokalną przedstawiono na ideogramie branżowym;
- 5) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci gazowej wg innych tras niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów.

§ 29. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

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

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną istniejących i planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejącą stację transformatorową, zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 18E oraz w oparciu o projektowane stacje zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13U i 14U;
- 2) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami SN z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach;

- 4) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek i przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych;
- 5) stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora; dopuszcza się stacje wbudowane w budynki usługowe;
- 6) 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;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 9) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) 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;
- 12) wszystkie nowe linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe.

§ 31. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować, jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

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

- 1) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy gen. Z. Podhorskiego 1KD w terenie miejskim zabudowanym, jako głównej – „G”, w ciągu dwujezdniowej drogi krajowej nr 8 („GP”) Warszawa – Białystok – Suwałki – Budzisko – Granica Państwa;
- 2) utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy T. Noniewicza 2KD, jako lokalnej – „L”;
- 3) projektowanie i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej projektowanej ulicy St. Żeromskiego 3KD, jako lokalnej -„L”;
- 4) projektowanie i utrzymanie klasy techniczno – użytkowej ulicy 4KD, jako dojazdowej – „D”.

2. Potrzeby w zakresie parkowania należy zabezpieczyć:

- 1) na terenie nieruchomości z usługami zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej, łącznie z ewentualnymi garażami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dla funkcji hotelowych i konferencyjnych zapewnić na terenie nieruchomości:
 - a) jedno miejsce na pokój hotelowy,
 - b) jedno miejsce na 50m² powierzchni użytkowej sali konferencyjnych i restauracji;

- 3) dla obiektów handlowych zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal handlowy oraz nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedażowej,
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 5) na wyznaczonych terenach komunikacji publicznej, tj. w liniach rozgraniczających tereny oznaczone symbolami 2KD, 3KD i 4KD.

3. Należy zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych.

4. Na terenach parkingów należy zapewnić stanowiska dla osób niepełnosprawnych oraz dla parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia.

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

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

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg i są do uściślenia w projektach technicznych inwestycji, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na ideogramie branżowym należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia nie wymienionych w tekście planu oraz na ideogramach branżowych, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, bez konieczności wprowadzania zmian w planie;
- 7) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 8) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 9) sieci, jako inwestycje celu publicznego chronić przed zabudową;
- 10) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 11) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 34. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 3) ustalenia dla terenów o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania zawarte w rozdziale 5 § 35 i § 36, w rozdziale 6 oraz w rozdziale 7 tekstu niniejszej uchwały.

§ 35. 1. Ustala się następujące wymagania przestrzenne wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują wymagania zawarte w rozdziale 5, 6 i 7 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku;
- 3) dopuszcza się zmiany funkcji istniejących budynków, szczególnie w parterach,
- 4) w pierzejach ulic zakazuje się lokalizowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń technicznych takich, jak: klimatyzatory, skrzynki telefoniczne i elektryczne, anteny satelitarne, itp.
- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w pasie drogi 2KD, 3KD i 4KD, jako parkingi przyuliczne,
- 6) dla zespołu garażowego 5KP obowiązuje nakaz uporządkowania terenu;
- 7) w pasach drogowych oraz na parkingach pomiędzy zatokami postojowymi należy stosować zieleń izolacyjną;
- 8) na terenach zabudowy wielorodzinnej obowiązuje nakaz zagospodarowania przestrzeni pomiędzy budynkami zielenią urządzoną niską, średnio wysoką i wysoką oraz małą architekturą;
- 9) należy zachować zasady parcelacji, szczególnie wzdłuż ulicy St. Żeromskiego, istniejące linie zabudowy tej ulicy, oraz ogrodzenia usytuowane w liniach rozgraniczających ulicy.

2. Ustala się następujące zasady podziału:

- 1) szerokość frontu działki mieszkaniowej min. 20 m.;
- 2) szerokość frontu działki usługowej min. 30 m.;
- 3) wielkość powierzchni działki mieszkaniowej min. 600 m²;
- 4) dopuszcza się łączenie działek i ponowny ich podział celem uzyskania właściwych parametrów użytkowych;
- 5) dopuszcza się podział na uzupełnienie działek celem lepszych warunków zagospodarowania;
- 6) przy podziale umożliwiającym zabudowę w głębi działek należy zapewnić dostęp do drogi publicznej szerokości min. 4,5 m.

3. Ustala się wymienione poniżej zasady umieszczania szyldów i reklam:

- 1) zakazuje się:
 - a) wieszania reklam powyżej poziomu parteru na budynkach zabytkowych,
 - b) podwieszania reklam do balkonów i wykuszy na budynkach zabytkowych,
 - c) wieszania reklam niezwiązanych z funkcją lokali na budynkach zabytkowych,
 - d) montowania reklam trójwymiarowych,
 - e) wieszania i malowania reklam na płotach;
- 2) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów, jako projektów budowlanych, obejmujących całą elewację, na której będą montowane;
- 3) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować więcej niż 15 % powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25 % elewacji pozostałych budynków;
- 4) nie dopuszcza się umieszczania reklam i urządzeń reklamowych na dachach.

§ 36. Nowa zabudowa powinna być kształtowana w sposób zapewniający ład przestrzenny poprzez:

- 1) przestrzeganie określonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) realizację obiektów o gabarytach spełniających ustalenia planu,
- 3) ekspozycję elewacji od strony przyległych ulic.

§ 37. 1. Ustala się następujące wymagania architektoniczne dla obiektów mieszkalnych, mieszkalno - usługowych projektowanych oraz istniejących, które podlegać będą przebudowie lub rozbudowie:

- 1) nowe budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i mieszkalno – usługowe należy realizować, z zachowaniem istniejącej linii ogrodzeń działek od strony ulicy i linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) budynki, wymienione w pkt. 1, należy projektować jako parterowe z poddaszem użytkowym, o wysokości nie przekraczającej 9,0 m, mierzonej od średniego poziomu terenu do kalenicy i o wysokości od średniego poziomu terenu do okapu nie przekraczającej 4,0 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe chyba, że szczegółowe ustalenia planu mówią inaczej;
- 4) główne kalenice równoległe do linii zabudowy i do elewacji frontowej budynku;
- 5) kąt nachylenia połaci powinien być odpowiedni dla danego typu dachu;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia i otwierania dachów na całej długości; główne połacie dachu powinny stykać się ze sobą w kalenicy budynku;
- 7) obowiązuje zakaz stosowania lukarn o łącznej długości przekraczającej 30 % długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy;
- 8) obowiązuje rozmieszczenie lukarn w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji;
- 9) w przypadku realizacji okien połaciowych od strony pierzei ulicznych obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji.

2. Ustala się następujące wymagania architektoniczne dla obiektów gospodarczych i gospodarczo – garażowych projektowanych oraz istniejących, które podlegać będą przebudowie lub rozbudowie:

- 1) zabudowa gospodarcza może być realizowana przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, z jednoczesnym zakazem lokalizacji tej zabudowy na granicy z pasem drogi publicznej;
- 2) budynki gospodarcze należy projektować, jako jednokondygnacyjne, o dachu symetrycznym i spadku dachu do 35⁰; zakazuje się realizacji w połaci dachowej lukarn;
- 3) w przypadku realizacji budynku na granicy z działką sąsiednią – dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 35⁰ i zgodnie z przepisami szczególnymi i różnicy wysokości nie większej niż 1 m;
- 4) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących, garaże mogą być wkomponowane w bryłę budynku gospodarczego lub w budynek mieszkalny.

3. Ustala się następujące wymagania architektoniczne dla obiektów mieszkalnych wielorodzinnych:

- 1) zakaz rozbudowy istniejących budynków i budowy nowych obiektów mieszkalnych wielorodzinnych na terenach oznaczonych symbolami 11MW, 15aMW i 15bMW;
- 2) w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 3) zakazuje się zabudowy balkonów i realizacji zadaszeń nad nimi na ostatnich kondygnacjach, jako indywidualnych realizacji; zabudowa taka może być realizowana tylko i wyłącznie po sporządzeniu projektu budowlanego na cały budynek i jako jedna inwestycja;

- 4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej w sposób ujednolicony – kolor biały i podziały jak w stolarce wymienianej;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę wiatrołapów oraz schodów zewnętrznych.

4. Ustala się, iż obiekty usługowe na terenach 13U, 14U, 16U i 17U realizowane będą zgodnie z ustaleniami szczegółowymi podanymi w rozdziale 7 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dla wszystkich budynków:

- 1) na elewacjach stosować należy tynk zacierany na gładko lub licowanie okładzinami naturalnymi;
- 2) kolorystykę elewacji budynków utrzymywać w jasnych barwach, z zaleceniem stosowania żółcieni, szarości i ugrów;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, blaszanych, ceramicznych (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury; niepowlekanych.
- 4) w przypadku montowania krat zabezpieczających witryny lub drzwi wejściowe, ustala się obowiązek ich założenia od strony wewnętrznej otworów; wskazane stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany;
- 5) dopuszcza się remonty polegające na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remonty elewacji polegające na wymianie tynków, wymianie pokrycia dachowego, wstawianiu w połacie dachowe okien połaciowych, wymianie schodów oraz ich przebudowę z zachowaniem gabarytów zewnętrznych;
- 6) pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi lub zieleni;
- 7) zakazuje się stosowania pokryć ocynkowanych.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 38. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem występują przestrzenie publiczne, do których należą tereny dróg i parkingów publicznych oraz placów manewrowych oznaczone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD i 4KD.

2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 7 niniejszej uchwały; dopuszcza się lokalizację małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych, zieleni, zgodnie z odrębnymi przepisami.

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

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

§ 39. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz zapewnienia ładu przestrzennego, bezpieczeństwa, czystości i odpowiednich warunków sanitarnych;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń innych, niż ustalone zapisami niniejszego planu.

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Gen. Z. Podhorskiego, w układzie przestrzennym jako dwujezdniowa, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „G” – głównej w terenie miejskim zabudowanym, w ciągu dwujezdniowej drogi krajowej nr 8 („GP”) Warszawa – Białystok – Suwałki – Budzisko – Granica Państwa, o szerokościach w obrębie granic opracowania 40,00÷50,00 m, o powierzchni ok. 0,43 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy utrzymać lub zrealizować docelowo:

- 1) dwie jezdnie o szerokości dwa razy po 7,00 m z pasem rozdziału szerokości 5-6 m;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD klasy „G” ustala się następujące parametry:

- 1) ulica 1KD powinna mieć powiązania z innymi ulicami z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 10,00 m od linii rozgraniczających ulicy oraz zgodnie z rysunkiem planu.

4. Nie dopuszcza się nowych wjazdów z ulicy 1KD na tereny 6MN i 7MNU; utrzymuje się istniejący wjazd na działkę o nr geod. 10220, położoną w konturze 7MNU.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. T. Noniewiczza wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalnej w ciągu drogi gminnej nr 101259 B o szerokościach w liniach rozgraniczających 18,00 ÷ 20,00 m, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

2. W granicach pasa drogowego ulic 2KD należy utrzymać lub zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 10,00 ÷ 10,50 m;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) obustronne chodniki;
- 4) zatoki postojowe przyuliczne;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) brakujące uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica 2KD powinna mieć powiązania z innymi ulicami z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) podłączenie i skrzyżowanie z ulicą G. Narutowicza na warunkach zarządcy drogi.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające istniejącej ulicy St. Żeromskiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 2492 B o szerokościach w liniach rozgraniczających 11,00 ÷ 12,00 m, o powierzchni ok. 0,27 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

2. W granicach pasa drogowego ulic 3KD należy utrzymać lub zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 8,00 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) zatoki postojowe przyuliczne;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) ulica 3KD powinna mieć powiązania z innymi ulicami z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) podłączenia i skrzyżowania z ulicami T. Noniewicza i T. Kościuszki na warunkach zarządcy drogi.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające istniejącej ulicy, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających 8,00 m ÷ 14,00 m, o powierzchni ok. 0,08 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

2. W granicach pasa drogowego ulic 4KD należy utrzymać lub zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 m;
- 2) jednostronny chodnik;
- 3) zatoki postojowe;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) podłączenia i skrzyżowanie z ulicą T. Noniewicza na warunkach zarządcy drogi.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejących garaży, o powierzchni ok. 0,57 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem 5KP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące garaże bez możliwości dobudowywania nowych, rozbudowywania i nadbudowywania istniejących.

3. Nakazuje się uporządkowanie zespołu garaży poprzez ujednoczenie kolorystyki ścian oraz drzwi garażowych - ściany w kolorze białym, a stolarka ciemno brązowa.

4. Zakazuje się zmiany przeznaczenia funkcji obiektów garażowych.

5. Dojazd do zespołu garażowego przewiduje się poprzez ulicę 4KD oraz sięgacz z ulicy Gen. J. Dwernickiego, położony poza granicami planu.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy jednorodzinnej, o powierzchni ok. 1,23 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą na terenie 6MN zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem jej rozbudowy i budowy nowych obiektów mieszkalnych.

3. Rozbudowa i budowa nowych obiektów mieszkalnych może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na zasadach określonych w § 35, § 36 i §37 ust. 1 i ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego adaptuje się istniejące na terenie 6MN funkcje usług nieuciążliwych i dopuszcza realizację nowych na zasadach określonych w § 35, § 36 i §37 ust. 1 i ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wbudowanych w nie garaży:

- 1) na zasadach określonych w § 37 ust. 2 i ust 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) przy granicy z działką sąsiednią za wyjątkiem:
 - a) graniczenia z działkami, które są drogami publicznymi,
 - b) granicą z terenem 15aMW,
 - c) granicą z terenem 5KP.

6. Na każdej z działek położonych na terenie 6MN ustala się stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 25 % powierzchni, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej od 50% powierzchni.

§ 46. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,69 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 7MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą na terenie 7MNU zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem jej rozbudowy i tworzenia nowej oraz zabudowę usługową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się realizację budynków o funkcji usługowo – mieszkalnej.

4. Lokale usługowe realizować należy w parterach budynków, a lokale mieszkalne powyżej parteru.

5. W przypadku lokali handlowych powierzchnia sprzedażowa nie powinna przekraczać 100 m² w każdym obiekcie.

6. Dopuszcza się łączenie działek celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy; w takim przypadku powierzchnie wymienione w ust. 5 sumują się.

7. Rozbudowa i budowa nowych obiektów mieszkalno - usługowych może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na zasadach określonych w § 35, § 36 i §37 ust. 1 i ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

8. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wbudowanych w nie garaży:

- 1) na zasadach określonych w § 37 ust. 2 i ust 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) przy granicy z działką sąsiednią za wyjątkiem:
 - a) graniczenia z działkami, które są drogami publicznymi,
 - b) granicy z terenem 5KP.

9. Dla działki o nr 10227 dopuszcza się dodatkowo możliwość zmiany użytkowania istniejącego na działce budynku garażowo - magazynowego na tymczasowy dwustanowiskowy warsztat naprawy samochodów osobowych.

10. Na każdej z działek położonych na terenie 7MNU ustala się stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 50 % powierzchni, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej od 20 % powierzchni.

§ 47. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy jednorodzinnej, o powierzchni ok. 2,01 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą na terenie 8MN zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem jej rozbudowy i budowy nowych obiektów mieszkalnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego adaptuje się istniejące na terenie 8MN funkcje usług nieuciążliwych i dopuszcza realizację nowych obiektów usługowych i handlowych o powierzchni sprzedażowej do 100 m².

4. Rozbudowa i budowa nowych obiektów mieszkalnych może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na zasadach określonych w § 35, § 36 i §37 ust. 1 i ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wbudowanych w nie garaży:

- 1) na zasadach określonych w § 37 ust. 2 i ust 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) przy granicy z działką sąsiednią za wyjątkiem:
 - a) graniczenia z działkami, które są drogami publicznymi,
 - b) granicy z terenem 9aMN,

- c) granicy z terenem 16U z zastrzeżeniem, że istniejące na granicy z tym terenem budynki gospodarcze przewiduje się do adaptacji.

6. Na każdej z działek położonych na terenie 8MN ustala się stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 25 % powierzchni, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej od 50 % powierzchni.

7. Dla terenu części 8MN, położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, obowiązują ponadto ustalenia § 14 ust. 1 tekstu niniejszej uchwały.

§ 48. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy jednorodzinnej, o łącznej powierzchni ok. 1,55 ha, oznaczony na rysunku planu symbolami:

- 1) 9aMN, o powierzchni ok. 0,62 ha;
- 2) 9bMN, o powierzchni ok. 0,93 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą na terenach 9aMN i 9bMN zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem jej rozbudowy.

3. Rozbudowa i budowa nowych obiektów mieszkalnych oraz zagospodarowanie terenów 9aMN i 9bMN może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na zasadach określonych w § 35, § 36 i § 37 ust. 1, ust. 2 i ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

4. Dla terenów 9aMN i 9bMN obowiązują ponadto ustalenia § 15 - § 22 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dla części terenów 9aMN i 9bMN, położonych w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, obowiązują ponadto ustalenia § 14 ust. 1 tekstu niniejszej uchwały.

6. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wbudowanych w nie garaży:

- 1) na zasadach określonych w § 37 ust. 2 i ust 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) przy granicy z działką sąsiednią za wyjątkiem:
 - a) graniczenia z działkami, które są drogami publicznymi,
 - b) granicy z terenami 8MN 12MM, 13U, 17U,

7. Na każdej z działek położonych na terenach 9aMN i 9bMN ustala się stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 25 % powierzchni, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej od 25 % powierzchni.

§ 49. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, o powierzchni ok. 0,24 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 10MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą na terenie 10MNU zabudowę.

3. Remonty i modernizacje istniejących na terenie 10MNU obiektów mogą być prowadzone na zasadach określonych w § 37 ust. 1, pkt. 3 – 8, ust. 2 i ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

4. Na każdej z działek ustala się stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 25 % powierzchni, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej od 25 % powierzchni.

5. Rozbudowa i budowa nowych obiektów jest możliwa przy spełnieniu wskaźników zabudowy podanych w ust. 4.

6. Dla terenu części 10MNU, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ponadto ustalenia § 14 ust. 1 tekstu niniejszej uchwały.

§ 50. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy wielorodzinnej, o powierzchni ok. 0,19 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 11MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą na terenie 11MW zabudowę mieszkalną i garażową z dopuszczeniem rozbudowy kompleksu garaży wzdłuż granicy z terenem 9bMN i do granicy terenu 10MNU.

3. Remonty i modernizacje istniejących na terenie 11MW obiektów mogą być prowadzone na zasadach określonych w § 37 ust. 3, i ust. 2 tekstu niniejszej uchwały.

4. Dla terenu 11MW obowiązują zasady określone w § 35 ust. 1 pkt. 1, 2, 8 i ust. 3.

5. Dla części terenu 11MW, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ponadto ustalenia § 14 ust. 1 tekstu niniejszej uchwały.

§ 51. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,42 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą na terenie 12MN zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem jej rozbudowy i nadbudowy.

3. Dopuszcza się lokale usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 100 m² wbudowane w partery budynków lub jako obiekty wolno stojące.

4. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i rozbudowę obiektów gospodarczych na cele usługowe o powierzchni sprzedażowej do 100 m².

5. Rozbudowa i budowa nowych obiektów mieszkalnych może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na zasadach określonych w § 35, § 36 i § 37 ust. 1 i ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

6. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wbudowanych w nie garaży:

- 1) na zasadach określonych w § 37 ust. 2 i ust 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) przy granicy z działką sąsiednią za wyjątkiem:
 - a) graniczenia z działkami, które są drogami publicznymi,
 - b) granicy z terenami 9bMN, 11MW i 13U.

7. Dla części terenu 12MN, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ponadto ustalenia § 14 ust. 1 i § 22 tekstu niniejszej uchwały.

8. Dla działek położonych na terenie 12MN należy utrzymać stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 25 % powierzchni, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej od 30 % powierzchni.

§ 52. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,27 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 13U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się realizację obiektu o funkcji hotelowo – konferencyjnej i handlowej.

3. Realizacja obiektu może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na niżej wymienionych zasadach:

- 1) dla terenu 13U ustala się konieczność rozbiórki istniejących obiektów i realizację nowej funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynku usługowego o funkcji hotelowo – konferencyjnej i handlowej o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 50 % powierzchni działki, a powierzchni biologicznie czynnej min. 5 % powierzchni działki;
- 4) projektowany budynek powinien zachować normatywne odległości od zabudowy mieszkalnej i terenów komunikacji publicznej, zapewniać właściwe relacje przestrzenne i powiązania komunikacyjne, wejście w poziomie terenu dla osób niepełnosprawnych oraz odpowiednią przestrzeń przed wejściem głównym do budynku, a od strony ulicy ciąg pieszy o szerokości

min. 3,5 m zapewniający przejście wzdłuż elewacji, ekspozycję narożnika zarówno z ulicy T. Kościuszki, jak i Gen. J. Dwernickiego;

- 5) projektowany budynek powinien wyróżniać się z otoczenia i posiadać indywidualną formę i detale architektoniczne w jednoznaczny sposób eksponujące jego funkcję, elewacje od strony przyległych ulic powinny być zaprojektowane, jako uprzywilejowane, a narożnik budynku u zbiegu ulic Gen. J. Dwernickiego i T. Kościuszki wymaga szczególnego opracowania;
- 6) zakazuje się umieszczania na elewacjach uprzywilejowanych urządzeń technicznych np. anten, klimatyzatorów, skrzynek telefonicznych i energetycznych, itp.;
- 7) stosować tradycyjne formy architektoniczne występujące w obszarze wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk, w wersji uproszczonej stylizacji, odpowiedniej dla zastosowania współczesnych technologii budowlanych;
- 8) budynek należy zaprojektować tak, aby: wysokość od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej (górną poziom gzymsu) nie przekraczała 13,0 m, wysokość kalenicy nie przekraczała 16,0 m, elewacja od ul. T. Kościuszki nie była dłuższa niż 36 m, a elewacja od Gen. J. Dwernickiego nie była dłuższa niż 50,0 m;
- 9) nakazuje się: wysokościowe zróżnicowanie formy obiektu w celu dostosowania do charakteru zabudowy do sąsiednich nieruchomości przy ul. Gen. J. Dwernickiego, zastosowanie dachu wielospadowego o kącie nachylenia połaci do 35⁰ i układ połaci głównej dachu równoległy do ul. T. Kościuszki;
- 10) zakazuje się: wieńczenia elewacji frontowych okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej), stosowania w połaciach dachowych lukarn i innych form doświetlenia użytkowego poddasza poza zastosowaniem okien połaciowych, stosowania dachów mansardowych;
- 11) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych o wysokich standardach estetycznych i użytkowych w kolorach zieleni, szarości lub brązów;
- 12) istniejące na terenie 13U budynki przeznacza się do rozbiórki;
- 13) niezabudowane i nieutwardzone części terenu 13U należy w maksymalnym stopniu zagospodarować zielenią, a od strony zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż granicy północnej i wschodniej, zastosować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,0 m.

4. Dla części terenu 13U, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ponadto ustalenia § 14 ust. 1 tekstu niniejszej uchwały.

§ 53. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,16 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 14U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz realizację obiektu o funkcji usługowo - handlowej z możliwością uzupełnienia funkcją mieszkalną.

3. Realizacja nowego obiektu może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na niżej wymienionych zasadach:

- 1) dopuszcza się realizację budynku usługowo - handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m², z możliwością uzupełnienia funkcją mieszkalną;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 35 % powierzchni działki, a powierzchni biologicznie czynnej od 25 % powierzchni działki;
- 3) projektowany budynek powinien wyróżniać się formą architektoniczną, wzbogaconą detalami architektonicznymi, nawiązującymi do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy;
- 4) charakter zabudowy oraz jej parametry powinny nawiązywać do zabudowy przy ul. G. Narutowicza i T. Kościuszki;

- 5) elewacje budynku od strony ul. T. Kościuszki i G. Narutowicza należy traktować w sposób uprzywilejowany;
- 6) wykończenie elewacji estetyczne, z elementami korespondującymi z elewacją istniejącego na sąsiedniej działce (ul. T. Kościuszki 140) budynku mieszkalnego;
- 7) budynek należy projektować, jako dwukondygnacyjny, o wysokości od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej do 9,0 m, szerokości elewacji frontowej (od ul. G. Narutowicza) do 20,0 m, i o wysokości do kalenicy do 10,0 m.;
- 8) niezabudowane, nieutwardzone i nieprzeznaczone pod komunikację części terenu 14U należy w maksymalnym stopniu zagospodarować zielenią ozdobną.

4. Dla budynków adaptowanych obowiązują ustalenia zawarte w § 37 ust. 1, pkt. 3 – 8, ust. 2 i ust. 5 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i wbudowanych w nie garaży:

- 1) na zasadach określonych w § 36 ust. 2 i ust 5 tekstu niniejszej uchwały;
- 2) przy granicy z działką sąsiednią, za wyjątkiem graniczenia z działkami, które są drogami publicznymi.

§ 54. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy wielorodzinnej, o łącznej powierzchni ok. 0,34 ha, oznaczony na rysunku planu symbolami:

- 1) 15aMW, o powierzchni ok. 0,24 ha;
- 2) 15bMW, o powierzchni ok. 0,10 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejącą na terenie 15MW zabudowę mieszkalną bez możliwości jej rozbudowy i budowy nowych obiektów.

3. Remonty i modernizacje istniejących na terenie 15MW obiektów mogą być prowadzone na zasadach określonych w § 37 ust. 3 tekstu niniejszej uchwały.

4. Dla terenu 15aMW i 15bMW obowiązują zasady określone w § 35 ust. 1 pkt. 1, 2, 8 i ust. 3 tekstu niniejszej uchwały.

§ 55. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 16U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się realizację obiektu usługowo – handlowego.

3. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową powyżej parteru.

4. Realizacja obiektu może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na niżej określonych zasadach:

- 1) utrzymać wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 12,0 m. i przy zachowaniu istniejącej wysokości w granicy działek;
- 3) utrzymać stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki około 55 %, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15 %;
- 4) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego w pierzei ulicy T. Noniewicza drewnianego budynku mieszkalnego lub jego rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami szczególnymi oraz przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) szerokość elewacji frontowej do 21,0 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do wysokości istniejącej kalenicy,

- c) kąt nachylenia połaci dachu do 45 % w układzie połaci dachowych dwu- lub wielospadowym i pokryciu jednolitym dla całości budynku z zastosowaniem blachy dachówkowej powlekanej;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na cele usługowe, handlowe i mieszkalne zgodnie z przepisami szczególnymi oraz przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) zachowanie w stanie niezmienionym istniejącej szerokości elewacji frontowej,
 - b) zachowanie wysokości w granicy działek i istniejącej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, bez zmian;
- 6) zakazuje się realizacji nowych obiektów przy granicy z działkami sąsiednimi oraz rozbudowy istniejących obiektów wzdłuż granic z działkami sąsiednimi.

5. Dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc parkingowych istniejących parkingów położonych wzdłuż szerokości działki o nr geod. 10139 przy ul. T. Noniewicza.

§ 56. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,94 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 17U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się realizację obiektu usługowo – handlowego.

3. Dopuszcza się funkcję mieszkalną powyżej parteru.

4. Realizacja obiektu może odbywać się w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy i na niżej określonych zasadach:

- 1) powierzchnia sprzedażowa do 200 m²;
- 2) dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych wzdłuż ulicy St. Żeromskiego, min 2 miejsca postojowe należy zapewnić na terenie 17U;
- 3) zapewnić min.1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej w części usługowej i 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki do 50% powierzchni działki o nr 10143, a powierzchni biologicznie czynnej min. 15 % powierzchni tej działki;
- 5) przy lokalizacji budynku należy: zachować normatywne odległości od zabudowy mieszkalnej i terenów komunikacji publicznej, zapewnić właściwe relacje przestrzenne, (ekspozycja narożnika u zbiegu ulic T. Noniewicza i St. Żeromskiego), powiązania komunikacyjne, odpowiednia przestrzeń przed wejściem głównym do budynku, zapewnić swobodne przejście dla pieszych wzdłuż elewacji od strony ulic o szerokości min. 2,0 m;
- 6) projektowany budynek powinien: wyróżniać się z otoczenia, posiadać indywidualną formę i detale architektoniczne, które w jednoznaczny sposób wyeksponują jego funkcję;
- 7) elewacje od ulic projektować należy, jako uprzywilejowane;
- 8) nakazuje się: wykończenie elewacji estetyczne, z materiałów trwałych i o wysokich standardach użytkowych i estetycznych,
- 9) w budynku należy zaprojektować: poziom wejścia na wysokości do 30 cm nad poziomem chodnika ul. St. Żeromskiego, wejście dla niepełnosprawnych w poziomie terenu przyległego, bez konieczności stosowania pochylni na zewnątrz obiektu;
- 10) budynek należy zaprojektować tak, aby: wysokość od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej wynosiła od 3,0 m do 9,5 m, wysokość kalenicy lub górnej krawędzi elewacji nie przekraczała 9,5 m, wysokość budynku w stosunku do rzędnej terenu na granicy działek o numerach 10142 i 10143 wynoszącej 172,5 m npm nie przekraczała 9,0 m, elewacja od ul. T. Noniewicza nie była dłuższa niż 15,0 m, a od ul. St. Żeromskiego nie była dłuższa niż 30,0 m;

- 11) budynek powinien posiadać: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45⁰, układ połączeń głównej równoległy do ul. St. Żeromskiego, pokrycie w kolorach zieleni, szarości lub brązu;
- 12) zakazuje się stosowania dachów płaskich i mansardowych oraz pokryć z blachy ocynkowanej niepowlekanej;
- 13) niezabudowanie i nieutwardzone części terenu 17U należy w maksymalnym stopniu zagospodarować zielenią, a od strony zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż granicy północnej i zachodniej, zastosować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m;

§ 57. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren istniejącej stacji elektroenergetycznej, o powierzchni ok. 0,01 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 18E.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą stację elektroenergetyczną.

3. Stacje elektroenergetyczne mogą być realizowane w ramach innych terenów budowlanych położonych w granicach opracowania planu.

Rozdział 8.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ

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

- 1) w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych o liczbie powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 15 pracowników przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) na etapie opracowywania projektów budowlanych dokumentację obiektów, które są wymienione w pkt. 1 uzgadniać z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;
- 3) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 4) awaryjne studnie wody pitnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę planować należy w odległości do 800 m od budynków;
- 5) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 6) przewidzieć i realizować system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w przypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 300 metrów od jej lokalizacji;
- 7) układ projektowanych oraz modernizowanych ulic powinien spełniać następujące kryteria:
 - a) posiadać szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - c) należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

Rozdział 9.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

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

- 1) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;

- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 10.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 60. 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 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami 1KD, 2KD, 3KD i 4KD.

§ 61. 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 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 62. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Suwałkach
Andrzej Paweł Chuchnowski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VI/35/2011
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 23 lutego 2011 r.

MPZP rejonu ul Żeromskiego uchwalony wyp

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr VI/35/2011
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 23 lutego 2011 r.

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żeromskiego w Suwałkach

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2010.12.05	Mieszkańcy ul. Żeromskiego: Sandra Borkowska, Helena Dargiewicz, Aleksandra Moczulska, Emil Borkowski, Leonard Plesiewicz, Katarzyna Weisbrod, Wojciech Jaworowski, Anna Jaworowska, Janina Łapińska, Teresa Borkowska, Kazimierz Borkowski.	Nie zgadzają się na odrębne ustalenia dla posesji przy ul. Żeromskiego 19 wnosząc, aby Miejski Konserwator Zabytków zakazał rozbiórki budynku lub nakazał obowiązek odtworzenia nowego obiektu w tej samej formie, a jego funkcję użytkową dostosować do pozostałych budynków obszaru ul. Żeromskiego. Przekwalifikować ten teren z 17U na 17MN. lub włączyć go do terenu oznaczonego symbolem 9MN. Ponadto budzi wątpliwość zbyt mała ilość miejsc parkingowych dla takiego typu obiektu.	10143	17U	-
2.	2010.12.07	Janina Łapińska	Nie wyraża zgody na włączenie jej posesji do strefy zabytkowej, ponieważ budynek jest stary, zniszczony, bez podpiwniczenia, wygod i wymagający kapitalnego remontu.	10149	9aMN	-

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
3.	2010.12.07	Elżbieta Jabłońska -Szadkowska	Wnosi o wprowadzenie zmiany w zapisie: w §56 ust.4 pkt. 11 w brzmieniu – „budynek powinien posiadać dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45°, układ połaci głównej równoległe do ul. ST. Żeromskiego, pokrycie w kolorach zieleni, szarości lub brązu” .zastąpić wyrażeniem – dopuszcza się przekrycie obiektu dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia do 35°przy zachowaniu układu połaci głównej równoległe do ul. Żeromskiego i pokrycia w kolorach zieleni, szarości, brązu lub zastosowanie dachu płaskiego ”w §56 ust.4 pkt. 12 w brzmieniu:- „zakazuje się stosowania dachów płaskich i mansardowych oraz pokryć z blachy ocynkowanej niepowlekanej” zastąpić wyrażeniem - „zakazuje się stosowania dachów mansardowych oraz pokryć z blachy ocynkowanej niepowlekanej” proponowane nowe zapisy będą uwzględniały ustalenia obowiązującej decyzji o war. zab. Nr AGP-I-7331-12/07/08 z 19.06.2008 r.	10143	17U	-

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr VI/35/2011
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 23 lutego 2011 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żeromskiego w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie 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; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałki.