

**UCHWAŁA NR XIV/129/2011  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 26 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście-Wschód  
w Suwałkach**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, 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, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777), 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, 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, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z Uchwałą nr XXXIX/444/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście-Wschód w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XLVII/378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałami: Nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., Nr XVI/135/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXIV/220/08 z dnia 27 maja 2008 r., Nr XXI/294/08 z dnia 30 grudnia 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście-Wschód w Suwałkach, obejmujący teren ograniczony ulicami: Utrata, Przytorową, L. Waryńskiego oraz terenami zabudowy mieszkaniowej osiedla Klasztorna w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 62,10 ha.

**§ 2.** 1. Plan składa się z następujących części 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 do projektu 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) ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:1000;
- 2) opracowania ekofizjograficznego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

## **Rozdział 1.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) przekształcenie istniejących terenów przemysłowo - składowych polegające na zmianie funkcji i wprowadzeniu usług, w tym publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej;
- 2) uporządkowanie struktury przestrzennej;
- 3) określenie sposobów zagospodarowania terenów i ich zabudowy;
- 4) zagospodarowanie terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 7) tereny zieleni urządzonej, w tym tereny przestrzeni publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem Ws;
- 9) tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 10) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 11) tereny parkingów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 12) tereny parkingów wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KPW;
- 13) tereny komunikacji publicznej pieszo - jezdnej oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 14) tereny komunikacji wewnętrznej pieszo-jezdnej oznaczone na rysunku planu symbolem KPJW;
- 15) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem CPW;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 17) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem K.
- 18) tereny infrastruktury technicznej-wodociągów, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; jeżeli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, na terenach wyznaczonych w planie pod usługi i handel, można lokalizować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

6. W granicach opracowania planu nie przewiduje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) zasady wewnętrznego podziału terenów;
- 5) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.

**§ 6. 1.** Przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 5 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.

2. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

**§ 7. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem opisanym w tekście planu;
- 9) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, przy czym ustalone

na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych, kiosków, wiat, ramp, balkonów, podjazdów, schodów terenowych oraz budynków istniejących, również w przypadku ich przebudowy bez powiększania gabarytów;

- 12) elewacjach uprzywilejowanych – należy przez to rozumieć elewacje budynków, wyróżniające się na tle otoczenia, reprezentacyjną formą, starannie opracowaną kompozycją i detalem architektonicznym oraz zastosowaniem wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, usytuowane najczęściej od strony przestrzeni publicznych;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku za wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie;
- 15) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.

2. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy (do powierzchni zabudowy nie wlicza się dojść i dojazdów) i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

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

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - c) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - d) 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy,
  - e) 1 miejsce postojowe na 30 uczniów przy obiektach oświatowych,
  - f) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 2) parametry techniczne ulic, takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 4) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie jak szerokości: dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 5) dopuszcza się w granicach wyznaczonych pasów drogowych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych niniejszego planu, realizację obiektów i urządzeń nie wymienionych w uchwale,

służących obsłudze ruchu oraz kiosków, o powierzchni całkowitej nie większej niż 20,00 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,00 m, stacji transformatorowych oraz reklam za zgodą zarządcy drogi;

- 6) dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych w granicach pasów drogowych dostępnych z terenów przyległych do pasów drogowych, pod warunkiem zapewnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami miejsca pod wykonanie chodników i ścieżek rowerowych umożliwiających swobodne przejście i przejazd;
- 7) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 8) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 10) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

§ 9. 1. Przy nowym podziale terenu, należy zachować szerokości działek budowlanych zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej minimum 20,00 m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimum 10,00 m;
- 3) dla pozostałych rodzajów zabudowy na podstawie opracowanego przez inwestora projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego program inwestycji i spełniającego zasady określone niniejszą uchwałą.

2. Granice nowopowstających działek należy wyznaczać prostopadle do osi przyległych dróg, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych.

3. Zakazuje się podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu.

4. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 1 i przepisami szczególnymi.

5. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów na granicy działek, pod warunkiem sąsiedowania z podobnym obiektem istniejącym lub projektowanym na działce przyległej; w przypadku lokalizowania zabudowy na granicy nieruchomości, w sytuacji gdy nie występuje podobna zabudowa na działce sąsiedniej, wymagana jest zgoda właściciela tej nieruchomości i zachowanie odległości pomiędzy budynkami zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

§ 10. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych, warsztatów obsługi technicznej pojazdów powyżej dwóch stanowisk, nie dotyczy terenu 49U;

- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych na okres 120 dni, związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej;
- 3) zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy wyznaczonego w planie obszaru 62Ws;
- 4) nakaz inwentaryzacji istniejącego drzewostanu z oszacowaniem jego wartości przyrodniczej i krajobrazowej oraz w maksymalnym stopniu jego zachowania;
- 5) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

**§ 11. 1.** W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej i infrastruktury technicznej, oraz warsztatów obsługi technicznej pojazdów do dwóch stanowisk, nie dotyczy terenu 49U;
- 2) zakaz powstania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 3) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 4) zakaz tworzenia składowisk wszelkiego rodzaju odpadów;
- 5) zakaz zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (place, parkingi, ulice);
- 6) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 7) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 9) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej;
- 10) zakaz wydobywania kopalin;
- 11) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

**§ 12. 1.** W celu ochrony elewacji istniejących i projektowanych obiektów oraz zachowania ładu przestrzennego ustala się wymienione poniżej zasady realizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych:

- 1) zakazuje się na budynkach zabytkowych:
  - a) wieszania reklam, w tym wielkogabarytowych, powyżej poziomu parteru;
  - b) podwieszania reklam do balkonów i wykuszy;
  - c) wieszania reklam nie związanych z funkcją lokali;
  - d) montowania reklam trójwymiarowych;
- 2) zakazuje się wieszania i malowania reklam na ogrodzeniach, od strony dróg publicznych;
- 3) nakazuje się wykonanie projektów reklam i szyldów jako projektów budowlanych; winny one być zaprojektowane dla każdego zabytkowego i współczesnego budynku; projekt taki powinien obejmować całą elewację, na której będą zamontowane reklamy lub szyldy oraz przewidywać miejsca ich umieszczenia, gabaryty, ilość i barwy;

4) reklamy instalowane na elewacjach budynków nie mogą zajmować łącznie więcej niż 15% powierzchni elewacji budynków zabytkowych i 25% powierzchni elewacji budynków współczesnych.

2. Wszystkie projekty reklam i szyldów umieszczanych na obiektach zabytkowych i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

**§ 13.** 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej:

- 1) budynek nr 19 przy ul. L. Waryńskiego (siedziba dowódcy), nr rej. A-269;
- 2) budynek nr 20 przy ul. L. Waryńskiego (kasyno oficerskie), nr rej. A-370;
- 3) drewniana molenna Staroobrzedowców przy ulicy Sejneńskiej, nr rej. A-71
- 4) trzy budynki koszarowe przy ul. Sejneńskiej o numerach 18, 22 i 26, nr rej. A-180.

2. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynki zespołu koszarowego przy ulicy Sejneńskiej, oznaczone na rysunku planu literami:

- „a” (budynek o numerze 18A przy ul. Sejneńskiej),
- „b” (budynek o numerze 18A przy ul. Sejneńskiej),
- „c” (budynek o numerze 41B przy ul. Waryńskiego),
- „d” (budynek o numerze 41B przy ul. Waryńskiego),
- „e” (budynek o numerze 24 przy ul. Sejneńskiej),
- „f” (budynek o numerze 39 przy ul. Waryńskiego),
- „g” (budynek o numerze 39 przy ul. Waryńskiego),
- „h” (budynek o numerze 41 przy ul. Waryńskiego).

- 2) budynek nr 39 przy ulicy Sejneńskiej,

- 3) budynek nr 15 przy ulicy Utrata,

- 4) budynek nr 25 przy ulicy Utrata.

3. W granicach planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej w obszarze ograniczonym ulicami: Sejneńską, Utratą i L. Waryńskiego, obejmującą zespół budynków pokoszarowych, oznaczoną na rysunku planu granicami strefy.

**§ 14.** Ustala się wytyczne konserwatorskie dla obiektów zabytkowych i strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 13 ust. 3:

- 1) wszelkie prace budowlane, w tym remonty i przebudowy, a także inne działania mające wpływ na zabytkową substancję lub wygląd zabytku, w tym między innymi: umieszczanie reklam i urządzeń technicznych, przy obiektach zabytkowych, mogą być prowadzone tylko za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków; obiekty wpisane do rejestru zabytków wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków; obiekty i obszary nie wpisane do rejestru zabytków, a objęte ochroną na podstawie niniejszej uchwały wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

- 2) wszystkie obiekty zabytkowe będące w granicach opracowania należy poddać remontom i działaniom konserwatorskim połączonym z adaptacją do nowych funkcji i potrzeb, utrzymać w odpowiednim stanie technicznym i zachować ich zabytkowy charakter;
- 3) wtórna zabudowa zabytkowego obszaru powinna ulec znacznemu przekształceniu, łącznie z likwidacją poszczególnych elementów degradujących krajobraz kulturowy, takich jak: zabudowa gospodarczo-garażowa oraz dobudówki zniekształcające architektoniczną formę obiektów zabytkowych; zmiany sposobu użytkowania wymaga szczególnie przestrzeń pomiędzy budynkami przy ulicy Sejneńskiej 18 i 22 dawnego placu z bramą główną „3 Pułku Szwoleżerów Mazowieckich”;
- 4) projektowana nowa zabudowa powinna mieć współczesną formę architektoniczną, nawiązującą do elementów historycznych poprzez zastosowanie m.in.: kąta nachylenia dachu, układu połąci, wysokości kalenicy budynków nie wyższej niż istniejące budynki zabytkowe, kolorystyki oraz detalu;
- 5) projekty budowlane obiektów zabytkowych, powinny być sporządzane na podstawie wytycznych konserwatorskich, zgodnie z wymogami art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami);
- 6) wszelkie zmiany dotyczące zagospodarowania terenu oraz istniejących obiektów w granicach ustalonej niniejszą uchwałą strefy ochrony konserwatorskiej wymagają pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**§ 15.** Należy utrzymać pierwotny charakter i skalę istniejącej zabudowy pierzejowej ulicy Utrata na odcinku od mostu na rzece Czarnej Hańczy do ulicy Sejneńskiej, w szczególności dotyczy to budynków o numerach Utrata 25, 43, 45, 47.

**§ 16. 1.** Obiekty w granicach planu, wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, po zajęciu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków stanowiska w sprawie proponowanych rozwiązań projektowych, mogą podlegać przekształceniom architektonicznym.

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość rozbiórki tych obiektów w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

#### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

**§ 17.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV 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, przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych;
- 4) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami Inwestora w ramach działki Inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 5) 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;



- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia realizować jako kablowe zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci, należy dążyć by wszystkie linie energetyczne realizowane były jako kablowe.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o 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 administratora sieci.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 2) zaopatrzenie poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej, rozdzielczej oraz do nowej sieci w istniejących i projektowanych ulicach;
- 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 miejskich.

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się wyłącznie do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejących sieci oraz do nowej kanalizacji sanitarnej w istniejących i projektowanych ulicach;
- 3) kanały sanitarne, jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;

5) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.

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

- 1) wody opadowe z dróg o przekrojach ulicznych i placów utwardzonych należy odprowadzać kanałami grawitacyjnymi poprzez miejską sieć istniejących przewodów, do rzeki Czarnej Hańczy;
- 2) odprowadzenie wód z poszczególnych terenów w oparciu o bezpośrednie przyłącza do istniejących sieci oraz do nowej kanalizacji deszczowej w istniejących i projektowanych ulicach;
- 3) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków;
- 4) kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiającej oddziaływanie na wody gruntowe;
- 6) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 7) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci miejskich.

**§ 22.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się dla terenów U, U/P, U/MW, MW/U i MW zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, nie emitujących zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna);
- 3) dopuszcza się realizację kotłowni gazowych, po doprowadzeniu do miasta gazu ziemnego;
- 4) zakazuje się instalowania naziemnych zbiorników z gazem;
- 5) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z sieci ciepłej z kierunku północno-wschodniego;
- 6) przyłącza poszczególnych obiektów do sieci ciepłej, należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez administratora sieci.
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN adaptuje się istniejące i dopuszcza się rozwiązania polegające na zaopatrzeniu w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna) oraz opalane olejem.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej, po doprowadzeniu gazu ziemnego do miasta;
- 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) dopuszcza się ustalenie przebiegu trasy sieci gazowej wg innych tras niż wskazane w ideogramie, w zależności od indywidualnych warunków technicznych inwestorów;

5) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 24.** 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.

**§ 25.** Ustala się ogólne zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- 1) realizacji 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 administratorów sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się budowę innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne bez konieczności wprowadzania zmian w planie;
- 8) zakazuje się zabudowy terenów przeznaczonych pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej, które stanowią inwestycje celu publicznego;
- 9) przy scalaniu i podziale terenów zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 26. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ul. Utrata, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G"-główna, docelowo „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 25,00÷50,00 m, o powierzchni ok. 2,39 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) dwie jezdnie o szerokości dwa razy po 7,00 m;
- 2) obustronne ścieżki rowerowe dwukierunkowe szerokości nie mniejszej niż 2,00 m, oddzielone od jezdni zieleńcem o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 3) obustronne chodniki szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;
- 4) dubler zapewniający obsługę terenu 51MN;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) zieleń urządzoną;

8) zatoki i wiaty autobusowe.

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

- 1) droga powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi należy posadawiać poza strefą uciążliwości komunikacyjnych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, odpowiednio nie mniejszej niż:
  - 25,00 m dla budynków jednokondygnacyjnych;
  - 40,00 m dla budynków wielokondygnacyjnych;
- 4) skrzyżowania z ulicami Przytorową, Sejneńską i L.Waryńskiego skanalizowane z sygnalizacją świetlną pozostają bez zmian;
- 5) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD należy projektować na warunkach zarządcy drogi.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy projektowanej na przedłużeniu ul. Wigierskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" - zbiorcza o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 30,00÷74,00 m, o powierzchni ok. 3,46 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię o szerokości minimum 7,00 m;
- 2) dojazd do terenu komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonej symbolem 13KPJ za pośrednictwem dublera w liniach rozgraniczających ulicy 1KD;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w rejonie skrzyżowania z ul. Utrata;
- 4) obustronne ścieżki rowerowe dwukierunkowe szerokości nie mniejszej niż 2,00 m oddzielone od jezdni pasem zieleni szerokości nie mniejszej niż 5,00 m i obustronne chodniki szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zatoki i wiaty autobusowe;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) zielenie urządzone.

3. W rejonie skrzyżowania z ulicą Utrata i dojazdu do terenu komunikacji pieszo-jezdnej „Utrata Krótka” dopuszcza się:

- 1) wykonanie wjazdu z ulicy 2KD na teren komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonej symbolem 13KPJ;
- 2) realizację parterowego obiektu usługowego, w tym handlowego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup> i wysokości od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,00 m.

4. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu.

5. Skrzyżowania z ulicami Utrata i L.Waryńskiego należy projektować na warunkach zarządcy drogi.

**§ 28. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ul. Sejneńskiej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza, o szerokościach w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 27,00÷30,00 m, o powierzchni ok. 2,15 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 10,00 m;
- 2) obustronne chodniki szerokości minimum 2,00 m, odcinkami bezpośrednio przyległe do jezdni lub oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 3) dwukierunkową ścieżkę rowerową;
- 4) zatoki parkingowe przykrawężnikowe, istniejące zatoki pozostawia się bez zmian;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) zielenie urządzone.

3. Dla ulicy 3KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas 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; budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi należy posadawiać poza strefą uciążliwości komunikacyjnych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszej niż 15,00 m;
- 3) skrzyżowanie z ul. Utrata jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną pozostaje bez zmian, skrzyżowanie z ul. L. Waryńskiego, Przytorową oraz ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem: 6KD należy projektować na warunkach zarządcy drogi;
- 4) przy przebudowie skrzyżowania ul. Sejneńskiej z ulicami L. Waryńskiego i Przytorową należy uwzględnić warunki dojazdu do tunelu pod torami linii kolejowej Sokółka – Suwałki w km 97,840.

**§ 29. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ul. L. Waryńskiego wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 30,00 m, o powierzchni ok. 0,98 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 10,00 m;
- 2) obustronne chodniki oddzielone od jezdni pasami zieleni i ścieżką rowerową;
- 3) ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni, istniejąca jednostronna ścieżka pozostaje bez zmian;
- 4) zatoki parkingowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) zatoki i wiaty autobusowe.

3. Dla ulicy 4KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;

3) skrzyżowanie z ul. Utrata jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną pozostaje bez zmian, skrzyżowania z ulicą Utrata Krótką oznaczoną na rysunku planu symbolem 13KPJ oraz ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KD i 12KDW należy projektować na warunkach zarządcy drogi.

**§ 30.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Przytorowej, wyznaczające pas drogi publicznej, docelowo klasy "Z" – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 20,00÷50,00 m, o powierzchni ok. 2,72 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 5KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) obustronne chodniki szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;
- 3) ścieżkę rowerową o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zieleni urządzoną;
- 7) zatoki i wiaty autobusowe;
- 8) zatoki postojowe przykrawężnikowe.

3. Dla ulicy 5KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ul. Utrata jako skanalizowane z sygnalizacją świetlną pozostaje bez zmian, skrzyżowania z ulicami Sejneńską oraz ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KD należy projektować na warunkach zarządcy drogi;
- 4) zatoki z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, lokalizowane w pasie drogowym, dostępne z ulicy Przytorowej, powinny być lokalizowane w taki sposób, by poza miejscami postojowymi w granicach linii rozgraniczających, zarezerwowany był teren szerokości minimum 4,00 m, pozwalający na wykonanie chodnika i ścieżki rowerowej umożliwiających swobodne przejście i przejazd;
- 5) zatoki z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, lokalizowane w pasie drogowym, dostępne od wewnątrz przyległych kwartałów, nie mogą być lokalizowane bliżej niż w odległości 6,00 m od krawędzi jezdni ulicy Przytorowej.

**§ 31.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy łączącej ulicę Sejneńską z ulicą Przytorową, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "L" - lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00÷25,00 m, o powierzchni ok. 0,73 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 6KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) zatoki parkingowe;
- 3) obustronne chodniki szerokości nie mniejszej niż 1,50 m oddzielone od jezdni pasami zieleni;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 6KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ul. Sejneńską i Przytorową oraz skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 8KDW, 7KDW, 9KDW i 18KDW należy projektować na warunkach zarządcy drogi.

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy, wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00÷17,00 m, o powierzchni ok. 0,39 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW.

2. W granicach terenu 7KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 m;
- 2) chodniki szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 3) zatoki z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w układzie parkowania prostopadłym do jezdni manewrowych,
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 7KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KD, należy projektować na warunkach zarządcy drogi.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy, wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, zakończony placem parkingowym o wymiarach ok. 52,0 x 53,0 m, o powierzchni ok. 0,39 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 8KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 3) jezdnie manewrowe o szerokości od 5,5 do 6,0 m;
- 4) chodniki szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 8KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i nie mniej niż 5,00 m od linii rozgraniczających ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KD projektować na warunkach zarządcy drogi;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego wjazdu z ulicy Utrata, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy, wyznaczające pas drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,00 do 20,00 m, o łącznej powierzchni ok. 1,07 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 9KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 m;

- 2) chodniki szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w układzie prostopadłym do osi jezdni;
- 4) plac o wymiarach ok. 46,00 x 57,00 m;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 9KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania z ulicami: Przytorową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KD i projektowaną ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KD należy projektować na warunkach zarządcy drogi.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. T. Paweckiego, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 18,00÷20,00 m, o powierzchni ok. 0,58 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 10KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) plac manewrowy;
- 3) obustronne chodniki przyległe do jezdni szerokości nie mniejszej niż 2,00 m;
- 4) ścieżkę rowerową po północnej stronie ulicy;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 10KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejące skrzyżowania z ulicami osiedlowymi jako zwykle.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ul. Miłej wyznaczające pas drogi publicznej klasy "D" – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 11,00÷22,00 m, o powierzchni ok. 0,07 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 11KD należy zrealizować docelowo:

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

**§ 37.** 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy wewnętrznej, bez nazwy, wyznaczające pas drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, zakończonej placem manewrowym, o powierzchni ok. 0,17 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDW.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 12KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 m;
- 2) chodniki szerokości 2,00 m;
- 3) plac manewrowy o wymiarach 20,00 x 20,00 m;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.



3. Dla ulicy 12KDW ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie z ul. L. Waryńskiego należy projektować na warunkach zarządcy drogi.

4. Teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 38.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00÷10,00 m (Utrata Krótka), o powierzchni ok. 0,26 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KPJ.

2. W granicach terenu 13KPJ należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,00 m;
- 2) uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających ciąg komunikacyjny.

**§ 39.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren publicznej komunikacji pieszo-jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających 8,00÷22,00 m, o powierzchni ok. 0,09 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 14KPJ.

2. W granicach terenu 14KPJ należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 6,00 m;
- 2) plac manewrowy o wymiarach 15,00 x 20,00 m;
- 3) uzbrojenie techniczne.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren wewnętrznej komunikacji pieszo-jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00÷15,50 m, o powierzchni ok. 0,08 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KPJW.

2. W granicach terenu 15KPJW należy zrealizować docelowo:

- 1) ciąg pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,00 m;
- 2) uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających ciąg komunikacyjny.

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające terenu ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, oznaczonego na rysunku planu symbolami 16CPW powierzchni ok. 0,06 ha.

2. W granicach terenu wymienionego w ustępie 1 należy zrealizować:

- 1) chodnik szerokości minimum 2,50 m;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem elementów naziemnych zawężających ciąg komunikacyjny.

3. Dopuszcza się, w granicach terenu 16CPW, realizację ciągu pieszo-jezdnego o szerokości minimum 6,00 m.

**§ 42.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 18KDW o powierzchni ok. 0,11 ha.

2. W granicach terenu, wymienionego w ustępie 1, należy zrealizować:

- 1) jezdnię o szerokości 6,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, usytuowane prostopadle do jezdni;
- 3) chodnik o szerokości minimum 1,50 m;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb zagospodarowania przyległych terenów;

6) zieleń towarzyszącą i izolacyjną.

3. Dla terenu 18KDW ustala się:

- 1) skrzyżowanie z ulicą 6KD, na warunkach zarządcy drogi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu.

**§ 43. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny parkingów publicznych z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 19KP o powierzchni ok. 0,35 ha, 24KP o powierzchni ok. 0,33 ha.

2. W granicach terenów, wymienionych w ustępie 1, należy zrealizować:

- 1) jezdnie manewrowe o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, usytuowane prostopadle do jezdni manewrowych;
- 3) miejsca parkowania rowerów, w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk, w granicach wydzielonego parkingu;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zieleń towarzyszącą i izolacyjną.

3. Dla obszarów, wymienionych w ustępie 1, ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się: z ulicy 3KD dla terenu 19KP i z ulicy 4KD dla terenu 24KP;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu;
- 4) w granicach terenu 24KP dopuszcza się lokalizację wiaty z przeznaczeniem na myjnię samochodową, samoobsługową; na rysunku planu pokazano linią podziału wewnętrznego tereny: oznaczony literą „a”, przeznaczony pod miejsca postojowe oraz oznaczony literą „b” przeznaczony pod myjnię.

4. Teren 24KP położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 44. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny parkingów wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 20KPW o powierzchni ok. 0,12 ha, 21KPW o powierzchni ok. 0,17 ha, 22KPW o powierzchni ok. 0,13 ha i 23KPW o powierzchni ok. 0,03 ha

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się wykonanie placów, pełniących funkcję parkingów i dojazdów do terenów sąsiednich.

3. W granicach terenów, wymienionych w ustępie 1, należy zrealizować:

- 1) dojazdy i miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) miejsca parkowania rowerów;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne wynikające z potrzeb zagospodarowania przyległych terenów;
- 5) zieleń towarzyszącą i izolacyjną.

4. Dla obszarów wymienionych w ustępie 1 ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z ulicy 3KD;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu.

5. Tereny, o których mowa w ustępie 1, położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

6. Zakazuje się budowy garaży i wiat.

7. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących obiektów; zakazuje się ich rozbudowy i przebudowy; nakazuje się ujednoczenie kolorystyki elewacji poprzez zastosowanie jasnych stonowanych kolorów w odcieniach beżu, wrót garażowych w kolorze brązowym.

**§ 45.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu wewnętrznego z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 33KPW o powierzchni ok. 0,27 ha.

2. W granicach terenu 33KPW należy zrealizować:

- 1) jezdnie manewrowe o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, usytuowane prostopadle do jezdni manewrowych;
- 3) miejsca parkowania rowerów, w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk, w granicach wydzielonego parkingu;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zieleń towarzyszącą i izolacyjną.

3. Dla terenu 33KPW ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 9KDW;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu.

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług ogólnomiejskich, w tym usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 25U/MW o powierzchni ok. 2,97 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 25U/MW, ustala się funkcje usługowe, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane, w tym handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> oraz usług publicznych i usług z zakresu administracji.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną realizowaną powyżej parterów budynków.

4. W granicach terenu 25U/MW „b” adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

5. Do czasu realizacji założeń planu adaptuje się, za wyjątkiem obiektów wskazanych na rysunku planu do rozbiórki, istniejące budynki, dopuszcza się ich remonty w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy do wielkości nie przekraczającej 30% ich obecnej powierzchni, na cele związane z działalnością gospodarczą oraz nadbudowy o jedną kondygnację.

6. Zakazuje się rozbudowy istniejących i budowy nowych wolno stojących obiektów gospodarczych i garażowych.

7. Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 30 m od linii rozgraniczającej ulicy Utrata;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować minimum:
  - a) 20% powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową;
  - b) 5% powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę usługową w tym handlową;
- 5) dojazd od ulicy 5KD, 6KD i 8KDW;
- 6) maksymalna wysokość nowych budynków do 12 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 40,0 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki;
- 7) ustala się minimalną wysokość nowych budynków w pierzei ulicy Utrata na 8,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 8) zakazuje się stosowania okapów, dachów wysokich i poddaszy;
- 9) pierzeję ulicy Utrata należy traktować jako uprzywilejowaną;
- 10) architektura obiektów współczesna
- 11) projektowane obiekty powinny charakteryzować się wysokimi standartami architektonicznymi i użytkowymi;
- 12) przewidzieć miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały, lecz nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 13) dopuszcza się parkingi wbudowane w bryłę budynków, przy równoczesnym zapewnieniu minimum: 20% miejsc parkingowych zrealizowanych na terenie dla zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej, 10% miejsc parkingowych zrealizowanych na terenie dla zabudowy mieszkaniowej;
- 14) dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc parkingowych z miejscami na terenach przyległych, pod warunkiem zapewnienia minimum 70% miejsc parkingowych w granicach działki inwestora.

**§ 47. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publicznej zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 0,83 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 26ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku.

3. Do czasu realizacji założeń planu adaptuje się, za wyjątkiem obiektów wskazanych na rysunku planu do rozbiórki, istniejące budynki mieszkalne, zlokalizowane na działkach o numerach 10668 i 10664, z dopuszczeniem ich remontów i przebudowy oraz zmiany ich funkcji na cele użytkowe, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.

**§ 48. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 27U, o powierzchni ok. 0,81 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 27U ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup> oraz inne z zakresu usług dla ludności, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

3. Do czasu realizacji założeń planu adaptuje się, za wyjątkiem obiektów wskazanych na rysunku planu do rozbiórki, istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, dopuszcza się ich remonty i przebudowy w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowych, z możliwością ich rozbudowy i nadbudowy do wielkości nie przekraczającej 30% ich obecnej powierzchni i kubatury.

4. Zakazuje się rozbudowy istniejących i budowy nowych obiektów gospodarczych i garażowych.

5. Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 3) minimum 15% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 4) dojazd od ulicy 6KD;
- 5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 12,00 m od poziomu przyległego terenu do gzymsu lub attyki;
- 6) architektura współczesna;
- 7) stosować zrytmizowane otwory okienne o ujednoczonych gabarytach;
- 8) przewidzieć miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały, lecz nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

**§ 49. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej o funkcji sakralnej i publicznej, o powierzchni ok. 0,25 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 28U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 28U utrzymuje się istniejącą funkcję, obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu.

3. Dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych nieuciążliwych oraz lokali mieszkalnych powyżej parteru.

4. Dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych w granicach obszaru 28U nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
- 3) wysokość obiektów w granicach obszaru 28U do 3 kondygnacji wraz z użytkowym poddaszem, za wyjątkiem obiektu sakralnego;
- 4) wszystkie obiekty w granicach obszaru 28U należy zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki z obiektem sakralnym.

**§ 50. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej publicznej o funkcji oświatowej wraz z towarzyszącymi terenami sportu i rekreacji, o powierzchni ok. 3,51 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 29U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 29U utrzymuje się funkcje oświatowe i sportowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą i rekreacyjną.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący zespół budynków szkolnych z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów;

- 2) adaptuje się obiekty i urządzenia sportowe z możliwością ich przebudowy, rozbudowy celem dostosowania do parametrów umożliwiających rozgrywanie zawodów;
- 3) dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu nie wymienionych w niniejszej uchwale;
- 4) dojazd od strony ulicy Szkolnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD i ulicy Sejneńskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, należy zapewnić w granicach terenu 30U oraz w granicach terenu 19KP, dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulic: 3KD, 6KD i 18KDW;
- 6) przy bilansowaniu miejsc postojowych nie stosuje się ustaleń § 8 niniejszej uchwały, ilość miejsc winna być dostosowana do potrzeb użytkowników z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic 3KD i 6KD oraz ciągu 15KPJW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni terenu maksimum 25 %;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 %;
- 10) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią, wzdłuż granic terenu wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów, tworzące zieleń izolacyjną, w szczególności od strony przyległych ulic;
- 11) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość budynków do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość od średniego poziomu terenu do najwyższego punktu budynku do 20,0 m;
- 3) architektura obiektów współczesna, zakazuje się stosowania okapów i dachów wysokich.

**§ 51.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 30U, o powierzchni ok. 0,21 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję oświatową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest wprowadzenie funkcji handlowych i innych funkcji usługowych z zakresu usług dla ludności, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są zlokalizowane.

4. Adaptuje się istniejące budynki, dopuszcza się ich remonty, przebudowy i rozbudowy, w celu poprawienia wartości użytkowych i estetycznych.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych, do 40%;
- 3) dojazd z ulicy 9KDW;
- 4) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 12,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

6. Dopuszcza się włączenie terenu 30U do terenu 31U/MW lub 29U i jego zagospodarowanie na warunkach określonych w niniejszej uchwale odpowiednio dla terenu 31U/MW lub 29U.

**§ 52.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług ogólnomiejskich o powierzchni ok. 1,25 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 31U/MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację obiektów usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną, której warunkiem realizacji jest zmiana funkcji i sposobu zagospodarowania w granicach całego terenu 31U/MW.

4. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej w formie pojedynczych budynków, lub zespołów lokalizowanych na obszarach mniejszych niż cały teren 31U/MW.

5. Dopuszcza się włączenie całego terenu 31U/MW do terenu 32MW/U i zagospodarowanie go na warunkach określonych dla terenu 32MW/U.

6. Adaptuje się istniejące budynki, położone poza liniami rozgraniczającymi pasa drogi wewnętrznej 9KDW.

7. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących usług i hurtowni na okres perspektywiczny, do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, związanych ze zmianą funkcji terenu.

8. Dopuszcza się remonty i przebudowy budynków adaptowanych, wymienionych w ustępach 4 i 5, w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy i nadbudowy do wielkości nie przekraczającej 10% ich obecnej powierzchni i kubatury, przy zachowaniu ustalonych w planie linii zabudowy.

9. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowo projektowanej zabudowy :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować minimum:
  - a) 20% powierzchni terenu pod zabudowę usługowo-mieszkaniową;
  - b) 10% powierzchni terenu pod zabudowę usługową, w tym handlową;
- 4) dojazdy z ulicy 9KDW;
- 5) wysokość zabudowy do 7 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 25,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki;
- 6) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały, należy realizować w poziomie terenu lub w formie parkingów podziemnych, lub wbudowanych w bryłę budynku;
- 7) minimum 10% parkingów należy wykonać na poziomie terenu;
- 8) inwestycja obejmująca zabudowę usługowo-mieszkaniową, powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu 31U/MW; przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest pozytywne uzgodnienie z architektem miejskim kompleksowego opracowania programowo przestrzennego zawierającego: koncepcję zagospodarowania oraz projektowanych obiektów ilustrującego rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne.

**§ 53. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem 32MW/U, o powierzchni ok. 0,83 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 32MW/U ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się funkcję usługową nieuciążliwą towarzyszącą funkcji mieszkaniowej.

4. Adaptuje się istniejące budynki.

5. Zakazuje się rozbudowy istniejących i budowy nowych obiektów gospodarczych i garaży.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowo projektowanej zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni terenu;

4) dojazd z ulic: 9KDW i 18 KDW;

5) wysokość zabudowy do 7 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 25,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki;

6) architektura obiektów współczesna;

7) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, należy zapewnić w granicach terenu 32MW/U oraz w granicach terenu 33KPW, dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulic: 9KDW i 18KDW;

8) przy bilansowaniu miejsc postojowych nie stosuje się ustaleń § 8 niniejszej uchwały, ilość miejsc winna być dostosowana do potrzeb użytkowników z zachowaniem przepisów szczególnych,

9) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

**§ 54.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług ogólnomiejskich o powierzchni ok. 6,40 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 34U/MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację obiektów usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną realizowaną powyżej parterów budynków.

4. Adaptuje się istniejące budynki, za wyjątkiem obiektów wskazanych na rysunku planu do rozbiórki.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących zakładów przemysłowo-składowych i hurtowni na okres perspektywiczny, do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

6. Dopuszcza się remonty i przebudowy budynków adaptowanych, wymienionych w ustępach 4 i 5, w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowych, z możliwością rozbudowy i nadbudowy do wielkości nie przekraczającej 10% ich obecnej powierzchni i kubatury, przy zachowaniu ustalonych w planie linii zabudowy.

7. W odniesieniu do istniejących zespołów garażowych nakazuje się ujednoczenie kolorystyki elewacji; ściany obiektów należy malować w jasnych odcieniach beżu, wrota w kolorze brązowym.

8. Zakazuje się rozbudowy istniejących zespołów i budowy nowych obiektów garażowych.

9. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowo projektowanej zabudowy usługowej:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę;

3) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować minimum 10% powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę usługową, w tym handlową;

4) dojazdy z ulic: 6KD i 9KDW; w uzasadnionych przypadkach i za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość dojazdu z ulicy 5KD;



- 5) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 25,0 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki;
- 6) architektura obiektów współczesna z użyciem materiałów o podwyższonych standartach;
- 7) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały, należy realizować w poziomie terenu lub w formie parkingów podziemnych, lub wbudowanych w bryłę budynku;
- 8) minimum 10% parkingów należy wykonać na poziomie terenu.

10. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowo projektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej:

- 1) w celu realizacji zabudowy usługowo – mieszkaniowej wyznacza się liniami podziału wewnętrznego, obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oznaczone literami:
  - a) „a” o powierzchni ok. 2,12 ha,
  - b) „b” o powierzchni ok. 1,47 ha,
  - c) „c” o powierzchni ok. 1,42 ha,
  - d) „d” o powierzchni ok. 1,40 ha;
- 2) inwestycja obejmująca zabudowę usługowo-mieszkaniową, powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całego zespołu zabudowy, realizowanego w granicach przynajmniej jednego z obszarów o których mowa w ustępie 10 pkt 1.; przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest pozytywne uzgodnienie z architektem miejskim kompleksowego opracowania programowo przestrzennego zawierającego: koncepcję zagospodarowania terenu oraz projektowanych obiektów, ilustrującą ich rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne;
- 3) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej w formie pojedynczych budynków, lub zespołów lokalizowanych na obszarach mniejszych niż ustalone w ustępie 10 pkt 1;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować minimum 20% powierzchni terenu;
- 7) dojazdy z ulic: 6KD i 9KDW; w uzasadnionych przypadkach i za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość dojazdu z ulicy 5KD;
- 8) wysokość zabudowy do 12 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 40,0 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki;
- 9) architektura obiektów współczesna z użyciem materiałów o podwyższonych standartach;
- 10) miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały, należy realizować w poziomie terenu lub w formie parkingów podziemnych, lub wbudowanych w bryłę budynku;
- 11) minimum 10% parkingów należy wykonać na poziomie terenu.

**§ 55. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej o powierzchni ok. 0,87 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 35U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 35U ustala się funkcję usług ogólnomiejskich.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji terenu, zakłada się przekształcenie w kierunku wielobranżowych usług dla ludności, których uciążliwość nie wykroczy poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

4. Dopuszcza się włączenie terenu 35U do terenu 37U i wspólne ich zagospodarowanie na warunkach określonych w niniejszej uchwale dla terenu 37U.

5. Dopuszcza się przebudowę i adaptację budynków na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

6. Zakazuje się rozbudowy istniejących oraz budowy nowych obiektów.

7. Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 3) minimum 5% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 4) dojazd od ulic 5KD i 9KDW;
- 5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 12,00 m od poziomu przyległego terenu do gzymsu lub attyki;
- 6) architektura współczesna, zakazuje się stosowania okapów i dachów wysokich.

**§ 56.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej o funkcji sakralnej z zielenią towarzyszącą, o powierzchni ok. 0,48 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 36U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 36U utrzymuje się istniejącą funkcję, obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu.

3. Dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy budynku plebanii oznaczonego numerem Sejneńska 37A.

4. W granicach terenu 36U dopuszcza się możliwość budowy parkingu.

5. W granicach terenu 36U dopuszcza się możliwość budowy nowego budynku usługowego o funkcji sakralnej.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejący obiekt sakralny - drewniana molenna Staroobrzędowców, wpisany do rejestru zabytków, przeznacza się do konserwacji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu 36U, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, w celu zabezpieczenia właściwej ekspozycji obiektu zabytkowego;
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych w granicach terenu 36U nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu;
- 5) minimum 40% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią;
- 6) wysokość do dwóch kondygnacji, lecz nie wyżej niż istniejący budynek plebanii, nie dotyczy obiektu sakralnego;
- 7) nową zabudowę należy dostosować do istniejącego obiektu zabytkowego, w szczególności wymagane jest uzgodnienie lokalizacji i formy nowej zabudowy z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w zakresie zapewnienia ekspozycji obiektu zabytkowego.

**§ 57.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej o powierzchni ok. 2,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 37U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 37U ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> oraz inne z zakresu usług dla ludności, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu w granicach terenu 37U dopuszcza się użytkowanie istniejących obiektów zgodnie z ich dotychczasową funkcją.

4. Dopuszcza się przekształcenie funkcji w kierunku wielobranżowych usług dla ludności, w tym handlu, których uciążliwość nie wykroczy poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

5. Zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem lokali mieszkalnych wbudowanych w funkcje usługowe i administracyjne, jako uzupełniających funkcje podstawowe, zajmujących do 40% ich powierzchni użytkowej.

6. Dopuszcza się za wyjątkiem obiektów wskazanych na rysunku planu do rozbiórki, remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowo projektowanej zabudowy usługowej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów do 50% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) minimum 5% powierzchni terenów należy zagospodarować zielenią niską i wysoką;
- 4) dojazdy z ulic: 3KD i 5KD;
- 5) wysokość budynków do 4 kondygnacji i nie wyżej niż 20,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 6) architektura obiektów współczesna z użyciem materiałów o wysokich standardach;
- 7) miejsca postojowe przewidywać zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się parkingi wbudowane w bryłę budynków, przy równoczesnym zapewnieniu minimum 20% miejsc parkingowych zrealizowanych na terenie;
- 9) tereny niezabudowane należy zagospodarować zielenią niską i wysoką z elementami małej architektury służącej wypoczynkowi;
- 10) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

8. W odniesieniu do budynku o numerze 39 przy ulicy Sejneńskiej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 58.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej o funkcji oświatowej, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 38U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 38U utrzymuje się istniejącą funkcję i obiekty budowlane.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość zmiany funkcji na funkcje usługowe, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

4. Dopuszcza się wykorzystanie obiektu z przeznaczeniem na mieszkania socjalne.

5. Teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

6. Zakazuje się budowy wolno stojących obiektów gospodarczych i garażowych.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 3) dojazd od ulicy 3KD i terenu 23KPW;

- 4) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż sąsiedni budynek zabytkowy oznaczony numerem Sejneńska 26 i przy zachowaniu układu połaci i kąta nachylenia dachu, jak na tym budynku;
- 5) architektura współczesna;
- 6) stosować zrytmizowane otwory okienne o ujednoczonych wymiarach;
- 7) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, należy zapewnić w granicach terenu 38U, dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulicy 3KD;
- 8) przy bilansowaniu miejsc postojowych nie stosuje się ustaleń § 8 niniejszej uchwały.

**§ 59. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 39MW/U powierzchni ok. 0,32 ha, 40MW/U powierzchni ok. 0,29 ha i 41MW/U powierzchni ok. 0,27 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na obszarach wymienionych w ustępie 1, adaptuje się obiekty pokoszarowe, położone przy ulicy Sejneńskiej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji funkcji usługowej, w szczególności usług hotelowych i gastronomicznych.

4. Budynki o numerach 18, 22 i 26 położone przy ulicy Sejneńskiej, wpisane są do rejestru zabytków pod nr rej. A-180.

5. Teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowania i konserwacji wymagają: historyczna forma architektoniczna oraz elementy i detale budynków zabytkowych o numerach 18, 22 i 26, wpisanych do rejestru zabytków, położonych przy ulicy Sejneńskiej;
- 2) nakazuje się zachowanie ceglanych elewacji i detali architektonicznych;
- 3) zakazuje się zmiany wysokości elewacji budynku;
- 4) wszelkie prace związane z obiektami zabytkowymi muszą być zgodne ustaleniami zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 5) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy, w tym garaży, poza elementami małej architektury służącej wypoczynkowi oraz kubaturowymi urządzeniami do obsługi infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się rozbudowy istniejących i budowy nowych obiektów gospodarczych i garażowych;
- 7) zakazuje się adaptacji istniejących obiektów gospodarczych na cele garażowe;
- 8) nakazuje się rozbiórkę wskazanych na rysunku planu budynków gospodarczych i realizację na ich miejscu miejsc postojowych lub zieleni;
- 9) nakazuje się zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zieleń wysoką;
- 10) należy wprowadzić zieleń urządzoną niską i wysoką;
- 11) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, dla terenów wymienionych w ustępie 1, należy zapewnić w granicach tych terenów oraz w granicach terenów: 20KPW, 21KPW, 22KPW, dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulicy 3KD;
- 12) przy bilansowaniu miejsc postojowych nie stosuje się ustaleń § 8 niniejszej uchwały; ilość miejsc winna być dostosowana do potrzeb użytkowników z zachowaniem przepisów szczególnych.

7. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z ulicy Sejneńskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD oraz z terenów 20KPW, 21KPW, 22KPW i 23KPW.

**§ 60.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 1,73 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 43U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 43U utrzymuje się istniejącą funkcję oświatową i zakonną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej nieuciążliwej innej niż obecnie.

4. Budynek przy ulicy L. Waryńskiego 20 wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej. A-370 (jako obiekt oznaczony numerem Sejneńska 10), budynek o numerze L. Waryńskiego 19 wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej. A-269 (jako obiekt oznaczony numerem Sejneńska 10A).

5. Teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący zespół budynków z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się budowę innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu nie wymienionych w niniejszej uchwale;
- 3) dojazd od strony ulicy Sejneńskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD;
- 4) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości stosownej do potrzeb użytkowników, zgodnie z ustaleniami § 8 niniejszej uchwały;
- 5) miejsca postojowe dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb użytkowników;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic Sejneńskiej, Utraty i L. Waryńskiego zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi w stosunku do powierzchni terenu do 20 %;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 %;
- 9) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią, wzdłuż granic terenu wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów tworzące zieleń izolacyjną, w szczególności od strony przyległych ulic;
- 10) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) należy zachować bryły budynków o numerach 19 i 20 przy ulicy L. Waryńskiego, wpisanych do rejestru zabytków i pozostawić je jako obiekty wolno stojące;
- 2) dla obiektów zabytkowych w obszarze 43U obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 3) projektowana nowa zabudowa powinna mieć współczesną formę architektoniczną, nawiązującą do elementów historycznych poprzez zastosowanie m.in.: kąta nachylenia dachu, układu połączeń, wysokości kalenicy budynków nie wyższej niż istniejące budynki zabytkowe, kolorystyki oraz detalu.

**§ 61.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej publicznej o funkcji oświatowej, o powierzchni ok. 2,81 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 44U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 44U utrzymuje się funkcje oświatowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej nieuciążliwej innej niż obecnie.

4. Teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący zespół budynków szkolnych z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy;
- 2) adaptuje się obiekty i urządzenia sportowe towarzyszące funkcji oświatowej;
- 3) dopuszcza się realizację innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu, w tym „miasteczka ruchu rowerowego” do nauki jazdy;
- 4) dojazd od strony ulicy Sejneńskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości stosownej do potrzeb użytkowników;
- 6) miejsca postojowe dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb użytkowników;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Sejneńskiej zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni terenu do 35 %;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej od 25 %;
- 10) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią, wzdłuż granic terenu wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów tworzące zielen izolacyjną, w szczególności od strony przyległych ulic;
- 11) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

6. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość od średniego poziomu terenu do najwyższego punktu budynku do 16,0 m;
- 3) architektura obiektów współczesna.

**§ 62.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszary zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 45U o powierzchni ok. 1,15 ha i 46U o powierzchni ok. 2,85 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów 45U i 46U utrzymuje się istniejące funkcje handlowo-usługowe, handlowe, produkcyjne i oświatowe.

3. Dopuszcza się funkcje usługowe wielobranżowe, których uciążliwość nie wykroczy poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane.

4. Teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, zgodnie z ustaleniami rozdziału III niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%;
- 4) dojazd od ulic 2KD, 4KD i 12KDW;

- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących wjazdów od strony ulicy 3KD za pośrednictwem terenów: 20KPW, 21KPW i 22KPW;
- 6) wysokość nowej zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 12,00 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 7) architektura współczesna, eksponująca istniejące budynki zabytkowe;
- 8) należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i możliwości terenowych, przyjmując wskaźniki według ustaleń § 8 niniejszej uchwały.

7. Dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu literami: a, b, c, d, e, f, g, h, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 63.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej publicznej, o powierzchni ok. 0,96 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 47U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 47U utrzymuje się istniejącą funkcję administracyjną, z zakresu sądownictwa, obiekty i zagospodarowanie terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej nieuciążliwej innej niż obecnie istniejąca.

4. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej.

5. Teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący budynek z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 3) dojazd od strony ulicy L. Waryńskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;
- 4) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego dojazdu z ulicy 3KD za pośrednictwem terenu 23KPW;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, należy zapewnić w granicach terenu 48U oraz w liniach rozgraniczających ulicy 2KD;
- 6) przy bilansowaniu miejsc postojowych nie stosuje się ustaleń § 8 niniejszej uchwały, ilość miejsc winna być dostosowana do potrzeb użytkowników z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 7) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości stosownej do potrzeb użytkowników;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) powierzchnia zabudowy do 50 %;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10 %;
- 11) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.

**§ 64.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni ok. 0,43 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 48MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 48MW utrzymuje się istniejącą funkcję mieszkaniową, obiekty i zagospodarowanie terenu.

3. Teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 3) dojazd od strony ulicy L. Waryńskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;
- 4) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, należy zapewnić w granicach terenu 49U oraz w granicach terenu 24KP;
- 5) przy bilansowaniu miejsc postojowych nie stosuje się ustaleń § 8 niniejszej uchwały, ilość miejsc winna być dostosowana do potrzeb użytkowników z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) powierzchnia zabudowy do 30 %;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25 %;
- 9) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią, wzdłuż granic terenu wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów tworzące zieleń izolacyjną;
- 10) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 11) zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych i garaży.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących obiektów garaży, zakazuje się ich rozbudowy i przebudowy, poza pracami mającymi na celu uporządkowanie terenu oraz ujednolicenie kolorystyki elewacji w jasnych stonowanych kolorach w odcieniach beży, wrota garażowe w kolorze brązowym.

**§ 65.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej publicznej, o powierzchni ok. 1,33 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 49U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 49U utrzymuje się istniejącą funkcję, obiekty i zagospodarowanie terenu związane z lokalizacją Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej nieuciążliwej innej niż istniejąca.

4. Do czasu realizacji założeń planu adaptuje się, istniejące budynki mieszkalne, dopuszcza się ich remonty i przebudowy w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowych, zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy powyżej wielkości przekraczającej 20% obecnej kubatury.

5. Zakazuje się realizacji nowych obiektów o funkcji mieszkaniowej.

6. Dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych na działkach o numerach 10765 i 10766 na cele mieszkalne z możliwością powiększenia powierzchni zabudowy do 50% i nadbudowy o poddasze użytkowe.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący zespół budynków Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego, w skład którego wchodzi m.in.: budynek egzaminacyjno-szkoleniowy, obiekty stacji diagnostycznej, warsztaty, garaże i budynki gospodarcze, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia terenowe oraz instalacje i urządzenia techniczne związane z istniejącą funkcją terenu takie jak: place manewrowe, w tym do egzaminowania na prawo jazdy, miasteczko ruchu drogowego, drogi dojazdowe, parkingi, wiaty, oświetlenie terenu itp., z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
- 3) dopuszcza się realizację innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) dojazd od strony ulicy L. Waryńskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD;



- 5) dopuszcza się dojazd z ulicy 1KD, z zastrzeżeniem, iż stanowić będzie on jedynie drogę przeciwpożarową w sytuacji awaryjnej, bez prawa wykorzystywania jej do innych celów;
- 6) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, należy zapewnić w granicach terenu 50U/P oraz w granicach terenu 24KP, dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulicy 4KD;
- 7) przy bilansowaniu miejsc postojowych nie stosuje się ustaleń § 8 niniejszej uchwały, ilość miejsc winna być dostosowana do potrzeb użytkowników z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 8) miejsca postojowe dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb użytkowników;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) ustala się lokalizację obiektów na granicy z terenem 50U/P,
- 11) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15%;
- 13) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią, wzdłuż granic terenu wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów tworzące zieleń izolacyjną;
- 14) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 15) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów parterowych w głębi posesji, od warunkiem usytuowania ich w drugiej linii zabudowy, za obiektami usytuowanymi w pierzei ulic;
- 3) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub attyki do 12,00 m;
- 4) zakaz stosowania dachów wysokich i poddaszy;
- 5) architektura obiektów współczesna.

**§ 66.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów, o powierzchni ok. 2,12 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 50U/P.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej nieuciążliwej, innej niż istniejąca.

3. Zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący zespół budynków usługowych, hurtowni i magazynów z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy;
- 2) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia terenowe oraz instalacje i urządzenia techniczne związane z istniejącą funkcją terenu z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
- 3) dopuszcza się realizację nowych obiektów w miejscu istniejących budynków;
- 4) dojazdy od strony ulicy L. Waryńskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD; w sytuacji awaryjnej, dopuszcza się wyjazd przeciwpożarowy w oparciu o ciąg pieszo-jezdny 13KPJ;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, należy zapewnić w granicach terenu 50U/P oraz w granicach terenu 24KP, dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulicy 4KD;

- 6) przy bilansowaniu miejsc postojowych nie stosuje się ustaleń § 8 niniejszej uchwały; ilość miejsc winna być dostosowana do potrzeb użytkowników z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 7) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości stosownej do potrzeb użytkowników;
- 8) miejsca postojowe dla rowerów w ilości stosownej do potrzeb użytkowników;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) powierzchnia zabudowy do 40%;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%;
- 12) tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią, wzdłuż granic terenu wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów tworzące zielenią izolacyjną;
- 13) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 14) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej.

5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość od średniego poziomu terenu do gzymsu lub atyki do 12,0 m;
- 3) zakaz stosowania dachów wysokich i poddaszy;
- 4) architektura obiektów współczesna.

§ 67. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 51MN o powierzchni ok. 1,28 ha, 52MN o powierzchni ok. 0,57 ha, 53MN o powierzchni ok. 1,04 ha, 54MN o powierzchni ok. 0,25 ha, 55MN o powierzchni ok. 0,13 ha i 57MN o powierzchni ok. 0,34 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się, dla terenów wymienionych w ustępie 1, funkcję mieszkaniową jednorodziną.

3. Zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy lokalizować w formie zabudowy bliźniaczej lub wolno stojącej, zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej.

5. Ogranicza się wielkość wolno stojących obiektów usługowych i garażowych do powierzchni i gabarytów budynków mieszkalnych usytuowanych w granicach poszczególnych nieruchomości.

6. Dopuszcza się rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzoną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy do 30%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 4) zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) nowych podziałów na działki budowlane, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 51MN i 52MN, należy dokonywać na następujących zasadach:
  - a) należy zachować szerokości działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej minimum 20,00 m;
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimum 10,00 m.

- b) granice nowopowstających działek należy wyznaczać zgodnie z zasadą obecnych podziałów to jest równolegle do istniejących dłuższych granic działek;
- c) dopuszcza się łączenie działek budowlanych pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w pkt 5 a niniejszego ustępu, przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi na rysunku planu;
- 6) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej uchwale;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy lub rozbudowy istniejących obiektów zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9,00 m, w tym poddasze użytkowe;
- 9) w przypadku budynków nowych lub podlegających rozbudowie, stosować dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 35°- 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) pokrycie połaci z materiałów o fakturze drobnowymiarowej w kolorach czerwieni lub brązów;
- 11) usytuowanie kalenicy budynków mieszkalnych w granicach terenów: 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN i 57MN równolegle lub prostopadle do granic nieruchomości, z dopuszczeniem odstępstwa w sytuacji uzasadnionej szerokością działki i sposobem zabudowy działki sąsiedniej, w uzgodnieniu z architektem miejskim.

**§ 68. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające obszar zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,04 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 56U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 56U ustala się funkcję usługową z zakresu wypoczynku i rekreacji.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkalnej w drugiej kondygnacji budynku.

4. Ustala się następujące warunki dla zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący budynek z możliwością jego przebudowy i nadbudowy;
- 2) w przypadku rozbiórki i budowy nowego obiektu należy zmniejszyć powierzchnię zabudowy, nie może ona przekroczyć 50 % powierzchni terenu 56U;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dojazd od ulicy 11KD;
- 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9,0 m, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45° i pokryciu z blachy powlekanej lub dachówki ceramicznej, dopuszcza się dach płaski;
- 7) usytuowanie kalenicy głównej równolegle do osi przyległej drogi.

**§ 69. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publicznej zieleni urządzonej o powierzchni ok. 0,38 ha, oznaczony symbolem 42ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku.

3. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury i oświetlenia terenu.

4. Teren 42ZP położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budynków pokoszarowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 70.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny publicznej zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 17ZP o powierzchni ok. 0,13 ha, 58ZP o powierzchni ok. 1,45 ha, 59ZP o powierzchni ok. 1,06 ha i 61ZP o powierzchni ok. 1,18 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach wymienionych w ustępie 1, przewiduje się możliwość realizacji ogólnodostępnej zieleni miejskiej o funkcji rekreacyjnej i ekologicznej, stanowiącej część ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy.

3. W granicach terenów 58ZP, 59ZP i 61ZP, przewiduje się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 3,0 m oraz czasowe wykorzystywanie tych terenów do celów wystawienniczych, organizacji imprez plenerowych i masowych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się budowy ogrodzeń;
- 2) dopuszcza się budowę altan, zadaszeń nad siedziskami i stojakami dla rowerów, których forma i konstrukcja wpisuje się harmonijnie w otaczający krajobraz, w szczególności zabrania się stosowania materiałów i kolorów o wyglądzie agresywnym w stosunku do środowiska naturalnego występującego na tym terenie;
- 3) dopuszcza się realizację: boisk sportowych, kortów tenisowych oraz innych urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz usług związanych z podstawową funkcją terenów;
- 4) minimum 80% powierzchni terenów należy zagospodarować zielenią urządzoną.

5. W granicach terenu 59ZP dopuszcza się realizację „miasteczka ruchu rowerowego” wraz z urządzeniami sygnalizacji świetlnej i oświetleniem terenu.

**§ 71.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren niepublicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 60ZP, o powierzchni ok. 0,99 ha.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przewiduje się urządzenie terenów rekreacyjnych, zagospodarowanych zielenią i terenowymi urządzeniami służącymi do wypoczynku;
- 2) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych i ogrodzeń pełnych;
- 3) minimum 50% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 4) dopuszcza się realizację stawów hodowlanych i rekreacyjnych;
- 5) dopuszcza się realizację altan, poza 4 metrowym pasem wokół terenów publicznych o powierzchni całkowitej do 25 m<sup>2</sup> i wysokości okapu do 2,50 m, liczonej od najniższej rzędnej powierzchni przyległego terenu;
- 6) zapewnić swobodne przejście wzdłuż rzeki w pasie o szerokości 3,0 m od granicy wyznaczonego w planie obszaru 62Ws.

**§ 72.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rzeki Czarna Hańcza, o powierzchni ok. 0,58 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 62Ws.

2. Dopuszcza się budowę kładek przez rzekę.

**§ 73.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń kanalizacyjnych - separatorów, o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 63K.

2. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych łączących teren 61ZP z terenem 2KD.

**§ 74.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren urządzeń wodociagowych – istniejącej studni, o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 64W.

**§ 75.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, powierzchni ok. 0,01 ha każdy, oznaczone na rysunku planu symbolem E .

2. Dopuszcza się wydzielenie terenów istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów objętych planem, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

4. W przypadku podjęcia prac budowlanych związanych ze stacją transformatorową, położoną na działce o numerze ewidencyjnym 10692/9, formę obiektu stacji należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ze względu na jej położenie w sąsiedztwie zabytkowego obiektu moleny, zalecane wykonanie stacji jako podziemnej.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBRONY CYWILNEJ**

**§ 76.** Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w 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 opracowania projektów budowlanych, dokumentację obiektów o których mowa w punkcie 1 uzgadniać z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;
- 3) ustala się lokalizację projektowanych awaryjnych studni wody pitnej / norma wynosi 7,5 l na osobo-dobę;
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 6) uwzględnić system alarmowania mieszkańców poprzez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 600 m;
- 7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie;
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
  - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

## **Rozdział 7.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ**

**§ 77.** Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi z uwzględnieniem zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 2) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;
- 3) projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

**Rozdział 8.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 78. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 79. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 80. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Andrzej Paweł Chuchnowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/129/2011  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 26 października 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

**Rysunek planu**

**Lista nieuwzględnionych uwag**

wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście-Wschód w Suwałkach

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	2011-06-21	WORD - Suwałki	Wnosi o zmianę zapisu w § 65 pkt 7.1 poprzez ustalenie wysokości zabudowy od 1 do 3 kondygnacji.	Dz. nr 10761/6	49 U	
2.	2011-06-28	Anna Bogdan	Nie zgadza się na przeprowadzenie zmiany zakładanych w planie uważając iż straci finansowo.	Dz. nr 10566, 10565/2	25U/MW	
3.	2011-06-30	Zofia Goworowska	Zarzuca iż wprowadzenie zabudowy usługowej w tym rojeonie miasta jest sprzeczne ze studiu. Wnosi o dokonanie zmian w planie, w tym umożliwienie remontu i przebudowy wszystkich istniejących budynków, jak również zmiany funkcji budynku gospodarczego na mieszkalny.	Dz. nr 10765	49U	
4.	2011-07-07	Joanna i Wiesław Kołowerzo Dariusz i Dorota Paruch	Wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu z projektowanej zieleni pod zabudowę mieszkaniową.	Dz. nr 10664	26ZP	
5.	2011-07-13	Ryszard Suchocki	Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wnosi o pozostawienie wszystkich funkcjonujących obecnie budynków, w przypadku nieuwzględnienia uwagi prosi o odkupienie działki.	Dz. nr 10766	50U	
6.	2011-07-15	PHiZR „Sch” spółka z o.o.	Wnosi aby: 1) w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej obszar „a” o pow. 2,12 ha rozgraniczyć na dwa obszary po granicy własności działek; 2) na powierzchni oznaczonej literą „b” przedłużyć linię zabudowy do linii zabudowy z obszaru „a”. (może być sytuacja że planowany placyk będzie niepotrzebny nikomu a zajdzie konieczność innego usytuowania budynków); 3) dopuścić w biurowcu położonym na ul. Szkolnej 8 na obszarze „b” działka nr 10648/40 adaptację istniejących pomieszczeń biurowych na piętrze lokale mieszkalne socjalne. Na parterze budynku zlokalizowane są usługi.	Dz. nr 10648/40	35U/MW	
7.	2011-07-15	Janina Rojsza	Nie zgadza się na przeznaczenie działki pod projektowaną zielen. Chce rozbudować stary budynek przy Sejneńskiej 23, lub wybudować nowy, gdyż ma zamiar otworzyć gabinet odnowy biologicznej SPA	Dz. nr 10668	26ZP	
8.	2011-07-15	Józef Zarzecki Aniela Zarzecka	Nie zgadzają się na zapisy w projekcie planu dotyczące ustaleń: § 34, § 52, § 54. Proszą o: 1)Zamianę w § 52 pkt 3 w zakresie „przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną realizowaną powyżej parterów budynków” tj. jak w § 46 pkt 3 projektowanego planu; 2) Zmianę w § 52 pkt	Dz. nr 10648/10, 10648/28, 10571/8, 10571/16, 10571/13	25U/MW, 31U/MW, 34U/MW	

		<p>4 poprzez wykreślenie go w całości; 3) Zmianę w § 52 pkt 7 poprzez przyjęcie brzmienia w postaci: „Dopuszcza się funkcjonowanie składów, sklepów, hurtowni, usług nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej na okres perspektywiczny, do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, związanych ze zmianą funkcji terenu”; 4) Zmianę w § 52 pkt 8 poprzez adaptację treści z § 46 pkt 5 tj.: „Do czasu realizacji założeń planu, w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowych istniejących budynków adaptowanych dopuszcza się ich remonty, przebudowy i rozbudowy do wielkości nie przekraczającej 30% ich obecnej powierzchni, na cele związane z działalnością gospodarczą oraz nadbudowy o jedną kondygnację”; 5) Zmianę w § 52 pkt ppkt 5 poprzez zwiększenie zabudowy do 12 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 40 m; 6) Zmianę § 54 pkt 6 w poprzez zwiększenie procentowe możliwości przebudowy, rozbudowy adaptowanych budynków o wielkość nie przekraczającej 30% ich obecnej powierzchni oraz nadbudowy o jedną kondygnację; 7) W zakresie działki gruntu o nr geod. 10648/10 i o nr geod 10648/28 położonych przy ulicy Szkolnej 8A o urządzenie projektowanej drogi pomiędzy działkami gruntu 10648/26 i 10648/25, 10648/46 w taki sposób aby umożliwiono funkcjonowanie obiektu w zakresie dostaw zaopatrzeniowych odbywających się za pomocą pojazdów typu TIR (długość kilkanaście metrów) i odbioru towarów za pomocą samochodów typu BUS i większych, Wnoszą ponadto o nie ograniczanie powierzchni i nie projektowanie na niej drogi bowiem uniemożliwia ona prawidłowe funkcjonowanie budynku. Poprzez urządzenie przed budynkiem wzniesionym na działce 10648/10 i 10648/28 drogi wewnętrznej (9KDW) zostanie uniemożliwiony dotychczasowy sposób komunikacji, nie będzie możliwe korzystanie z już urządzonego placu manewrowego (szerokości zaledwie 13 m) a w konsekwencji doprowadzi do tego, że niemożliwym będzie dostarczanie do hurtowni towarów przy pomocy transportu samochodem tir , co spowoduje umniejszenie atrakcyjności nieruchomości i obniży jej wartość a także nie będzie możliwy nawet odbiór towarów przez odbiorców ponieważ plac manewrowy o szerokości 6 metrów nie pozwoli na manewrowanie samochodami większymi niż osobowe.</p>			
--	--	--	--	--	--



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/129/2011

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 26 października 2011 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście-Wschód 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, 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, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.