



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 25 czerwca 2026 r.

Poz. 2623

OBWIESZCZENIE RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Nr XXII/292/2020

Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach

§ 1. 1. Na podstawie art. 16 ust 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) Rada Miejska w Suwałkach ogłasza w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały Nr XII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 501).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje § 3 -§ 4 uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U, które stanowią:

„§ 3. Zmiana planu nie wpływa na rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 6 czerwca 2020 r. poz. 2636).

§ 4. Zmiana planu nie wpływa na sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określonych w załączniku Nr 3 do uchwały Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 6 czerwca 2020 r. poz. 2636).”.

3. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) Załącznika Nr 1 do uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do konsultowanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U;

- 2) Załącznika Nr 2 do uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. zawierającego dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

§ 2. Obwieszczenie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach**

Zdzisław Przełomiec

Załącznik do Obwieszczenia
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 maja 2026 r.

**Uchwała Nr XXII/292/2020
Rady Miejskiej w Suwałkach**

z dnia 27 maja 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami:
Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), w związku uchwałą Nr XXXVI/449/2017 Rady Miejskiej z dnia 25 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach – Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 38,4 ha.

§ 2. 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.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania;
- 2) określenie zasad zabudowy;
- 3) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy "Z" - zbiorcza, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) klasy "L" - lokalna, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
 - c) klasy "D" - dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren drogi publicznej z parkingami, oznaczony na rysunku planu symbolem KDP;
- 4) teren kompleksu garaży, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 5) tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 8) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UMW;
- 9) tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 10) teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNU;
- 11) tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 12) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 13) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem możliwości realizacji inwestycji celu publicznego, w tym zieleni parkowej publicznej z elementami budowli i budynków terenowych oraz organizacji imprez masowych, oznaczony na rysunku planu symbolem UZP.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz oznaczenia tych terenów;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem literowo - cyfrowym;
- 4) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna terenów komunikacji publicznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) elewacje uprzywilejowane.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnie poszczególnych terenów;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków i do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) przebieg Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej (masztów, elementów instalacji wentylacyjnej w tym zastosowanych na dachach itp.), kominów, ścian oddzielenia przeciwpożarowego;
- 5) liniach zabudowy:
 - a) nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku, linia ta nie dotyczy:
 - dociepleń budynków,
 - elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkony, zadaszenia, markizy, reklamy – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, wiatrolapy o wysokości do 4,0 m i maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, (nie dotyczy ww. elementów istniejących) i kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej,
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - obiektów istniejących, a przy ich rozbudowie i nadbudowie obowiązuje zasada kontynuacji istniejącej linii zabudowy,
 - urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,

- obiektów małej architektury,
 - ogrodzeń,
 - boisk i urządzeń sportowych, parterowych budynków technicznych o wysokości do 4,0 m ;
- 6) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
 - 7) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
 - 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, czyli z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065);
 - 9) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
 - 11) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
 - 12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 13) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
 - 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
 - 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 16) 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;
 - 17) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 18) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
 - 19) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
 - 20) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 21) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
 - 22) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
 - 23) elewacjach uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje eksponowane, o wysokich standardach architektonicznych i materiałowych, z wykluczeniem zastosowania okładzin z blach, za wyjątkiem blach tytanowo-cynkowych oraz montażu urządzeń technicznych typu klimatyzatory, wentylatory itp.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

§ 8. 1. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne lub tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji tego przeznaczenia.

2. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub dopuszczalnego i tymczasowego, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

3. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejących nieruchomości lub ich części zlokalizowanych na wszystkich terenach:

- 1) korzystanie z nich bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;
- 2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i innych, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) doprowadzenie infrastruktury technicznej.

4. Zmiany zaistniałe w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

5. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stacji paliw, myjni, zakładów mechaniki pojazdowej, warsztatów rzemieślniczych, obiektów produkcyjnych, baz transportowych i składowych, farm fotowoltaicznych oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz innych terenów publicznych;
- 2) ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 3) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, attyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 4) ustalona w planie wysokość do kalenicy dotyczy również ścian szczytowych przy dachach dwuspadowych;
- 5) dopuszcza się miejscowo zmianę wysokości maksymalnie do 15,0 m przy lokalizacji szybów dźwigowych i klatek schodowych;
- 6) intensywność zabudowy dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 8) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) wysokość:
 - budynków w zabudowie mieszkaniowej i usługowej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 oraz zależna od potrzeb i uwarunkowań technologicznych przeznaczenia budowli,
 - c) geometria i wysokość dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

- d) dla budynków dobudowywanych do budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie ich geometrii dachu do dachu budynku istniejącego, poprzez zastosowanie tego samego nachylenia połaci,
 - e) dopuszcza się w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynku, która obejmuje wykonanie nowej konstrukcji dachowej, inną geometrię dachu, jeżeli ze względów technicznych nie jest możliwe lub zasadne zastosowanie geometrii dachu określonej w ustaleniach rozdziału 5,
 - f) w przypadku przebudowy oraz rozbudowy części dachu, dopuszcza się odstępstwo od parametru kąta nachylenia połaci dachu, określonego w rozdziale 5, zachowując jako nadrzędny parametr wysokość kalenicy budynku i symetryczny układ połaci dachowych,
 - g) wyklucza się kolorystykę w odcieniach fioletu i niebieskiego (nie dotyczy reklam),
 - h) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury oraz okładzin z blach trapezowych, falistych i płyt warstwowych, za wyjątkiem blach tytanowo-cynkowych i aluminiowych powlekanych,
 - i) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
 - j) przy dachach wysokich (powyżej 12°), nakazuje się stosować pokrycia dachowe z blachy płaskiej lub płaskiej na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, ciemnego brązu lub grafitu, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami: 37MN, 38MNU, 39MN i 40MN, gdzie dopuszcza się zastosowanie materiałów w kolorach stanowiących kontynuację istniejących pokryć w zespołach zabudowy,
 - k) zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych,
 - l) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych budynków, w wielkości nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji, w formie fasad szklanych, do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych oraz wejściowych;
 - ł) dopuszcza się montaż paneli słonecznych na dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją oraz na połaciach dachów budynków współczesnych; wyklucza się ich montaż na obiektach zabytkowych i w poziomie terenu oraz na połaciach dachów współczesnych w elewacjach od strony ulicy Gen. K. Pułaskiego;
- 9) ogrodzenia zespołów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – dopuszczalne na poniższych zasadach:
- a) ażurowe, o przeswitach stanowiących w ramach jednego przęsła, co najmniej 50% jego powierzchni,
 - b) dopuszcza się ogrodzenia z muru pełnego na odcinku nie dłuższym niż 3,0 m,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń - do 1,8 m,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, blach perforowanych, falistych i innych,
 - e) obowiązek lokalizowania ogrodzeń frontowych w liniach rozgraniczających terenów dróg, z dopuszczeniem lokalnych wycofań w rejonach wjazdów;
- 10) zakazuje się lokalizowania wiat na granicy działek budowlanych;
- 11) ustala się następujące zasady podziału terenów:
- a) dopuszcza się podziały na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania obejmującego cały teren inwestycji, w którym ustalone zostały zasady podziału,
 - b) dopuszcza się podziały na podstawie zainwestowania,
 - c) dopuszcza się podziały związane z wydzieleniem budynków, dróg wewnętrznych i parkingów,
 - d) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,
 - e) dopuszcza się podziały na działki budowlane, których parametry powinny zapewniać możliwość wykonania inwestycji przewidzianych w planie wraz z parkingami, terenami zieleni oraz innymi niezbędnymi urządzeniami i elementami wymaganymi przepisami szczególnymi, stanowiących całość techniczno-użytkową,

- f) warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem:

- a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 65 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) ustala się zasady i warunki podziałów geodezyjnych i łączeń nieruchomości, dokonywanych w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- d) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 tekstu niniejszej uchwały,
- e) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych,

§ 11. 1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze objętym planem są ulice oznaczone w planie symbolami: 1KDZ i 2KDZ oraz Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej.

2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze objętym planem są:

- 1) ulice oznaczone w planie symbolami: 3KDZ, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDD, 9KDD, 10KDP i 12KDP;
- 2) tereny usług oznaczone w planie symbolami 20U, 21UZP, 22U i 23U;
- 3) tereny zieleni parkowej, oznaczone w planie symbolami: 43ZP, 44ZP, 45ZP i 46ZP;
- 4) infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) realizacja i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w sytuacji innych zagrożeń, w tym budowa i utrzymanie:
 - a) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
 - ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - b) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym studni awaryjnych,
 - c) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia,
 - d) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) realizacja w obiektach będących inwestycjami celu publicznego miejsc ochronnych w ukryciach podstawowej odporności dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;
- 3) realizacja nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego, w sposób

zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich, po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;

- 4) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojścia, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać, nie większy niż 150 metrów.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 13. 1. W granicach opracowania, przy ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego, znajduje się zespół pokoszarowy wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ-534/807/d/90 z dnia 30 marca 1990 r., dla którego ustanawia się w planie strefę ochrony konserwatorskiej. W skład tego zespołu wchodzi:

- 1) jednokondygnacyjny budynek sztabowy, oznaczony na rysunku planu literą „a”;
- 2) dwukondygnacyjny budynek sztabowy (nr 24), oznaczony na rysunku planu literą „b”;
- 3) trójkondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24E), oznaczony na rysunku planu literą „c”;
- 4) trójkondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24F), oznaczony na rysunku planu literą „d”;
- 5) trójkondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24G), oznaczony na rysunku planu literą „e”;
- 6) dwukondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24H), oznaczony na rysunku planu literą „f”;
- 7) trójkondygnacyjny budynek koszarowy (nr 24K), oznaczony na rysunku planu literą „g”.

2. W ustanowionej planem strefie ochrony konserwatorskiej znajduje się trójkondygnacyjny budynek koszarowy z kaplicą (nr 24B), oznaczony na rysunku planu literą „h”, wpisany do rejestru zabytków na podstawie indywidualnej decyzji RN-III-5140.1.4.2014 z dnia 29.01.2015 r.

3. Poza granicami zespołu wpisanego do rejestru zabytków, przy ul. Papieża Jana Pawła II (nr 30) znajduje się jednokondygnacyjny budynek dawnego magazynu, wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu. Budynek oznaczony jest na rysunku planu literą „i”.

4. Obowiązuje ochrona prawna zabytkowego zespołu obiektów koszarowych, przy jednoczesnym zagwarantowaniu integralności przestrzennej zespołu, z dopuszczeniem możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nowych, miastotwórczych funkcji, realizowanych w projektowanych obiektach kubaturowych, z małą architekturą, które stanowić będą uzupełnienie przestrzeni zabytkowego zespołu.

5. Obowiązuje generalna zasada zachowania zespołu zabytkowych obiektów koszarowych jako układu budynków wolno stojących w otoczeniu zieleni, również podlegającej ochronie konserwatorskiej; odstępstwo od tej zasady dopuszcza się w przypadkach szczególnych, o rozwiązaniach architektonicznych nie naruszających zabytkowych walorów obiektów.

6. Granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków określone zostały graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Dla obszaru i obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące wytyczne:

- 1) wszystkie obiekty zabytkowe będące w granicach opracowania należy poddać rewaloryzacji połączonej z adaptacją do nowych funkcji i potrzeb, utrzymać w odpowiednim stanie technicznym, zachować historyczny charakter, formę architektoniczną, ceglane elewacje, zabytkowe elementy i detale; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 2) ustala się zakaz nadbudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) wszelkie prace budowlane i planowane inwestycje - remonty, przebudowy, modernizacje, czy ewentualne rozbiórki - przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu, a także nowe podziały geodezyjne, zmiany sposobu użytkowania, umieszczanie reklam,

urządzeń technicznych i inne działania, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji zabytkowej lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnym;

- 4) przy prowadzeniu robót budowlanych zaleca się ochronę elementów takich jak: oryginalne stolarki, stropy, sklepienia, więźby dachowe, ściany kominowe i innych, które stanowią o zabytkowym charakterze budynków, wymiana ww elementów na nowe jest możliwa wyłącznie z przyczyn konstrukcyjnych i mykologicznych;
- 5) przy budowlanych pracach konserwatorskich zaleca się stosować materiały używane przy budowie obiektów koszarowych; wymagane jest zachowanie ceglanych elewacji budynków wraz z detalem, stosowanie jako pokrycia dachowego blachy płaskiej, poddanie renowacji zabytkowych stolarek okiennych i drzwiowych; dopuszcza się możliwość wymiany zniszczonej stolarki przy zastosowaniu wzoru oraz koloru ujednoliconego dla całego obiektu i uzgodnionego pod względem wymagań konserwatorskich; nie dopuszcza się stosowania plastikowej stolarki zewnętrznej;
- 6) zakaz wykonywania lukarn w budynkach zabytkowych, dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi.

2. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nowo wznoszone i modernizowane obiekty spełniać powinny, poza nadrzędnym wymogiem określonym w ust. 4, następujące wytyczne architektoniczne:

- 1) zastosowane materiały elewacyjne powinny być o wysokich standardach i walorach estetycznych np.:
 - a) żółta cegła, okładziny ceramiczne,
 - b) tynki o podwyższonej odporności na zabrudzenia,
 - c) okładziny, płyty i panele elewacyjne włókno-cementowe, włókno-betonowe, blachy tytanowo-cynkowe, z wyłączeniem płyt warstwowych, blach trapezowych i falistych;
- 2) formę architektoniczną należy kształtować z zapewnieniem ekspozycji budynków zabytkowych, właściwych proporcji gabarytów nowej i historycznej zabudowy, indywidualne opracowanie elementów i detali budynku oraz małej architektury, przy spełnieniu określonych w pkt 1 wymagań materiałowych.

3. Na terenach budowlanych, bezpośrednio przyległych do terenu wpisanego do rejestru zabytków, ze względów konserwatorskich oraz w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zaleca się zharmonizowanie współczesnej formy projektowanej zabudowy z historyczną architekturą zespołu koszarowego; zakazuje się realizacji obiektów o formie architektonicznej niedostosowanej do walorów zabytkowych przyległego terenu wpisanego do rejestru zabytków.

4. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotów, które mogą być zabytkami, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wszelkie prace przy obiektach znajdujących się w rejestrze, bądź w ewidencji zabytków i na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. Pozwolenia, o którym mowa w pkt 5 nie wymaga przekształcanie obiektów współczesnych i wewnątrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 15. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną w oparciu o niżej wymienione drogi publiczne i wewnętrzne:
 - a) droga publiczna docelowo klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Gen. K. Pułaskiego, oznaczona symbolem 1KDZ,
 - b) droga publiczna docelowo klasy "Z" - zbiorcza, w ciągu ulicy Gen. Z. Podhorskiego, oznaczona symbolem 2KDZ,
 - c) droga publiczna klasy "Z,, - zbiorcza, w ciągu ulicy Świerkowej, oznaczona symbolem 3KDZ,
 - d) droga publiczna klasy "L,, - lokalna, w ciągu ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczona symbolem 4KDL,

- e) droga publiczna klasy "L,, - lokalna, w ciągu ulicy Modrzewiowej, oznaczona symbolem 5KDL,
 - f) droga publiczna klasy "L,, - lokalna, w ciągu ulicy K. Brzostowskiego, na odcinku od ulicy Modrzewiowej do ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczona symbolem 6KDL,
 - g) droga publiczna klasy "L,, - lokalna, w ciągu ulicy K. Brzostowskiego, na odcinku od ulicy Papieża Jana Pawła II do ulicy Gen. K. Pułaskiego, oznaczona symbolem 7KDL,
 - h) droga publiczna klasy "D" - dojazdowa, w ciągu ulicy Majora Stefana Buczyńskiego, na odcinku od ulicy Modrzewiowej do ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczona symbolem 8KDD,
 - i) droga publiczna klasy "D" - dojazdowa, w ciągu ulicy Majora Stefana Buczyńskiego, na odcinku od ulicy Papieża Jana Pawła II do terenu 34MW, oznaczona symbolem 9KDD,
 - j) droga publiczna klasy "D" - dojazdowa z parkingami, oznaczona symbolem 10KDP,
 - k) droga publiczna klasy "D" - dojazdowa z parkingami w ciągu ulicy Tadeusza Lutostańskiego, oznaczona symbolem 12KDP,
 - l) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW.
- 2) ustala się zasady zapewnienia miejsc postojowych na terenach wyznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem przepisów szczególnych i o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie mniej niż:
- a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej,
 - c) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego oraz 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych dla usług z zakresu opieki zdrowotnej,¹⁾
 - d) należy zapewnić na miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;
- 3) parametry techniczne ulic oraz elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających ulic i rozwiązania skrzyżowań należy traktować jako postulowane; mogą być one zmieniane na etapie projektów realizacyjnych, uzupełniane o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi i bez konieczności zmiany planu;
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasach przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi;
- 5) 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);
- 6) układ drogowy powinien spełniać następujące warunki:
- a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 7) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych w zakresie komunikacji publicznej, niż określone w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się etapowanie infrastruktury drogowej w sposób zgodny z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta;
- 9) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg, należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych;

¹⁾ w brzmieniu ustalonym w § 2 pkt 1 uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 501)

- 10) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470).

§ 16. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 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 należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 17. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie, a w razie wystąpienia sytuacji kryzysowych ze studni awaryjnych;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej wybudowaniu;
- 2) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 19. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub po jej rozbudowie lub do gruntu;

- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 3) w przypadku braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 20. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie ogniw fotowoltaicznych oraz pomp ciepła;
- 3) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji;
- 4) zaopatrzenie w ciepło terenów budowlanych objętych planem przewiduje się z istniejących kanałów ciepłowniczych i projektowanych sieci gazowych.

§ 21. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach 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 i przepisami szczególnymi;
- 4) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 22. System gospodarki odpadami:

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, 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.

§ 23. System zaopatrzenia 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 20 kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV);
- 2) bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilć liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 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; dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych;
- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

- 7) projektowane oświetlenie uliczne oraz oświetlenie innych terenów publicznych realizować na słupach ulicznych i 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 tam, gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 9) trasy istniejących, adaptowanych w planie urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 10) urządzenia fotowoltaiczne realizować na dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją, zakaz realizacji fotowoltaiki na budynkach zabytkowych i w poziomie terenu oraz na połaciach dachów od strony ulicy Gen. K. Pułaskiego; dopuszcza się realizację zintegrowanych dachów solarnych (ogniw będących jednocześnie pokryciem dachu) na budynkach niebędących zabytkami i paneli fotowoltaicznych na wiatlach znajdujących się na terenie 17U; dopuszczenie realizacji zintegrowanych dachów solarnych dotyczy również połaci dachowych na terenie 17U od strony ulicy Gen. K. Pułaskiego;²⁾
- 11) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§ 24. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) sieci telefoniczne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 5) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Oddział 1.

Komunikacja, parkingi i zespoły garażowe

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ**, o powierzchni ok. 2,91 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna docelowo klasy „Z” - zbiorcza, w ciągu ulicy Gen. Kazimierza Pułaskiego,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - od ok. 40,0 m do ok. 56,0 m,
 - b) dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) drogi rowerowe lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) skrzyżowania z ulicami:
 - 2KDZ i 3KDZ - skanalizowane,
 - 7KDL, 13KDW i 15KDW - zwykłe,
 - f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,

²⁾ w brzmieniu ustalonym w § 2 pkt 2 uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 501)

- g) przystanki miejskiej komunikacji autobusowej,
- h) zieleń izolacyjna,
- i) sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDZ**, o powierzchni ok. 0,66 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza w ciągu ulicy Gen. Zygmunta Podhorskiego,
- 2) zasady zagospodarowania terenu w granicach planu:
 - a) jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - b) chodnik,
 - c) droga rowerowa,
 - d) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - e) skrzyżowanie z ulicą 1KDZ - skanalizowane,
 - f) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - zwykłe,
 - g) zieleń izolacyjna,
 - h) sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **3KDZ**, o powierzchni ok. 1,86 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z" - zbiorcza w ciągu ulicy Świerkowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 35,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) parkingi,
 - f) wjazdy na tereny przyległe,
 - g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - h) skrzyżowanie z ulicami: 1KDZ i 4KDL - skanalizowane,
 - i) skrzyżowania z wjazdem na teren 43ZP i z ulicą 5KDL - zwykłe,
 - j) infrastruktura techniczna.

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDL**, o powierzchni ok. 1,74 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "L" - lokalna w ciągu ulicy Papieża Jana Pawła II;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 22,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) wjazdy na tereny przyległe,
 - f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) skrzyżowanie z ulicami: 3KDZ, 8KDD i 9KDD - skanalizowane,

i) skrzyżowanie z ulicami: 2KDZ, 6KDL i 7KDL oraz 10KDP i 12KDP- zwykle.

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5KDL** o powierzchni ok. 1,38 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” - lokalna w ciągu ulicy Modrzewiowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 25,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) wjazdy na tereny przyległe,
 - f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) skrzyżowanie z ulicami 3KDZ, 6KDL i 8KDD - zwykle.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6KDL** o powierzchni ok. 0,36 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” - lokalna w ciągu ulicy Karola Brzostowskiego na odcinku od ulicy Modrzewiowej do ulicy Papieża Jana Pawła II;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 30,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) wjazdy na tereny przyległe,
 - f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) skrzyżowanie z ulicami 4KDL, 5KDL i 12KDP - zwykle,
 - i) zieleń izolacyjna.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7KDL** o powierzchni ok. 0,84 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” - lokalna w ciągu ulicy Karola Brzostowskiego na odcinku od ulicy Papieża Jana Pawła II do ulicy Gen. Kazimierza Pułaskiego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - od ok. 15,0 m, do ok. 30,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) droga rowerowa lub ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) wjazdy na tereny przyległe,
 - f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) skrzyżowanie z ulicami 1KDZ, 4KDL, 15KDW i 16KDW - zwykle,
 - i) zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - j) dominanta przestrzenna - pomnik oraz brama wjazdowa;

3) utrzymać istniejącą bramę wjazdową; dopuszcza się przewężenie jezdni przy przejeździe przez tę bramę.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8KDD** o powierzchni ok. 0,16 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D” - dojazdowa w ciągu ulicy Majora Stefana Buczyńskiego na odcinku od ulicy Modrzewiowej do ulicy Papieża Jana Pawła II;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) wjazdy na tereny przyległe,
 - e) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - f) infrastruktura techniczna,
 - g) skrzyżowanie z ulicą 5KDL i 12KDP - zwykłe,
 - h) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - skanalizowane.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9KDD** o powierzchni ok. 0,25 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D” - dojazdowa w ciągu ulicy Majora Stefana Buczyńskiego na odcinku od ulicy Papieża Jana Pawła II do terenu 32UMW i 34MW;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 12,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) chodnik,
 - d) parkingi,
 - e) wjazdy na tereny przyległe,
 - f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) skrzyżowanie z ulicą 4KDL - skanalizowane.

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10KDP** o powierzchni ok. 0,43 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D” - dojazdowa z parkingami obsługująca tereny, na których rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 20,0 m,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) chodniki,
 - d) parkingi,
 - e) wjazdy na tereny przyległe,
 - f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenie pomocnicze,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) skrzyżowania z ulicami: 4KDL, 14KDW i 15KDW - zwykłe,
 - i) zieleń izolacyjna i ozdobna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - organizacja imprez masowych;

3) zakazy - realizacja stałych wiat i budynków;

4) dopuszczenia:

- a) w pasach zieleni i na chodnikach instalacje przestrzenne, rzeźby, ławki, itp.,
- b) obiekty tymczasowe ustawiane tylko na czas trwania imprez masowych.

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11KP** o powierzchni ok. 0,07 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - parking;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) jezdnie manewrowe,
- b) wydzielone miejsca parkingowe,
- c) zieleń izolacyjna,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) oświetlenie.

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12KDP** o powierzchni ok. 0,40 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „D” - dojazdowa w ciągu ulicy Tadeusza Lutostańskiego wraz z placami parkingowymi;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) jezdnie manewrowe,
- b) wydzielone miejsca parkingowe,
- c) chodniki ,
- d) zieleń izolacyjna i ozdobna,
- e) wjazdy na tereny przyległe,
- f) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
- g) infrastruktura techniczna,
- h) skrzyżowania z ulicami: 4KDL, 6KDL i 8KDD - zwykłe.

§ 37. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13KDW** o powierzchni 0,09 ha, **14KDW** o powierzchni 0,21 ha, **15KDW** o powierzchni 0,35 ha i **16KDW** o powierzchni 0,13 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m;

2) zasady zagospodarowania terenów:

- a) jezdnie manewrowe,
- b) chodniki,
- c) miejsca parkingowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) zieleń ozdobna,
- f) wjazdy na tereny przyległe,
- g) oświetlenie, kosze na śmieci i inne urządzenia pomocnicze,
- h) skrzyżowania z ulicami 1KDZ, 7KDL, 10KDP - zwykłe,
- i) dopuszcza się wykonanie ciągów pieszo jezdnych.

§ 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **47KP** o powierzchni ok. 0,33 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - realizacja garażu wielokondygnacyjnego nadziemnego, podziemnego na niżej wymienionych warunkach:
 - a) obiekt do 400 miejsc postojowych,
 - b) maksymalna wysokość do 10,0 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 3,0,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie ustala się ,
 - f) geometria dachu - nie ustala się;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - adaptacja garaży w zabudowie zwartej, parterowej, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy, na niżej wymienionych warunkach:
 - a) ujednolicenie kolorystyki elewacji w gamach beżu i żółcieni,
 - b) ujednolicenie kolorystyki wrót garażowych - ciemne brązy,
 - c) przebudowa ogrodzenia - zakaz stosowania paneli pełnych i pełnego muru lub deskowania,
 - d) przebudowa dróg manewrowych,
 - e) nakaz zachowania jednakowej wysokości budynków garażowych i płaskich dachów, zakaz nadbudowy,
 - f) zakaz przeznaczania garaży pod inne funkcje, niż podstawowa,
 - g) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i garaży blaszanych, dopuszcza się budowę śmietników,
 - h) zakaz montowania urządzeń reklamowych oraz tablic, szyldów, banerów itp.

Oddział 2.

Zabudowa usługowa

§ 39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17U o powierzchni ok. 1,56 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu hotelarstwa i usług towarzyszących;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 20,0 m od granicy terenu komunikacji publicznej 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5,0 m od granicy terenu komunikacji wewnętrznej 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu komunikacji wewnętrznej 14KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8,0 m od granicy terenu 43ZP, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) istniejący obiekt hotelowo konferencyjny - w budynku zabytkowym należy zachować obecną wysokość i formę dachu,
 - c) dopuszcza się realizację nowych inwestycji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym oraz rozszerzających zakres usług o wypoczynkowo – szkoleniowe, typu spa, sale konferencyjne, obiekty rekreacyjne, w tym wiaty, itp. oraz o usługi z zakresu opieki zdrowotnej,³⁾

³⁾ w brzmieniu ustalonym w § 2 pkt 3 uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 501)

- d) miejsca postojowe - na terenie 17U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogi 14KDW, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem tych terenów, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych oraz pod terenem przy zachowaniu ustalonej w § 39 pkt 2 lit. h powierzchni biologicznie czynnej,⁴⁾
- e) zakaz realizacji garaży wolno stojących i kompleksów garażowych oraz budynków gospodarczych, dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku, dopuszcza się obiekty pomocnicze takie jak portiernie, budynki techniczne, śmietniki o wysokości do 4,0 m,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,⁵⁾
- g) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,5,⁶⁾
- h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%,
- i) wysokość nowych obiektów ustala się: do 15,0 m w kalenicy i nie więcej niż 12,0 m do gzymsu,
- j) elewacje nowych obiektów należy kształtować w nawiązaniu do budynków zabytkowych, zlokalizowanych w obszarach 17U, 18UMW, 35MW i 42U, uwzględniając:
- rytm gzymsów podkreślających pierwszą i ostatnią kondygnację,
 - rozmieszczenie, podział i wielkość otworów okiennych,
 - rodzaj użytych rodzajów materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły w kolorze żółtym, z dopuszczeniem elewacjach budynków nowo projektowanych szkła elewacyjnego czy blachy tytanowo - cynkowej w wielkości do 20% powierzchni elewacji budynku oraz zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały,
- k) geometria dachu - w nawiązaniu do obiektu zabytkowego o nachyleniu połaci od 17° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie na elementach wysuniętych poza główną bryłę budynku, wiatrolapach, tarasach na obiektach pomocniczych i wiatach,
- l) dopuszcza się montaż paneli słonecznych na budynkach współczesnych i wiatach o dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją, wyklucza się montaż paneli słonecznych na budynku zabytkowym, na gruncie i na połaciach dachów budynków współczesnych od strony ulicy Gen. K. Pułaskiego; dopuszcza się realizację zintegrowanych dachów solarnych (ogniw fotowoltaicznych będących jednocześnie pokryciem dachu) na budynkach niebędących zabytkami i na wiatach znajdujących się na terenie 17U; dopuszczenie realizacji zintegrowanych dachów solarnych dotyczy również połaci dachowych od strony dróg i przestrzeni publicznych,⁷⁾
- m) kolorystyka budynku - zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały,
- 3) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej, zarówno przy realizacji przeznaczenia podstawowego, jak i dopuszczalnego;
- 4) dla terenu 17U i zabytkowego obiektu pokoszarowego obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

⁴⁾ w brzmieniu ustalonym w § 2 pkt 4 uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 501)

⁵⁾ w brzmieniu ustalonym w § 2 pkt 5 uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 501)

⁶⁾ w brzmieniu ustalonym w § 2 pkt 6 uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 501)

⁷⁾ w brzmieniu ustalonym w § 2 pkt 7 uchwały Nr XXI/244/2026 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lutego 2026 r. poz. 501)

§ 40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18UMW** o powierzchni ok. 0,78 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym handel o powierzchni sprzedażowej do 300 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkalna wielorodzinna;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 20,0 m od granicy terenu komunikacji publicznej 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenów komunikacji wewnętrznej 14KDW i 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) istniejący obiekt zabytkowy należy utrzymać w obecnych gabarytach,
 - c) dopuszcza się rozbudowę budynku zabytkowego o łącznik komunikacyjny w środkowej części elewacji tylnej, w celu połączenia z projektowanym w głębi działki budynkiem,
 - d) dopuszcza się przebudowę budynku zabytkowego w celu dostosowania do nowych funkcji, w tym przebudowę poddasza, bez przekształcania bryły budynku i formy dachu,
 - e) nie dopuszcza się przeszkleń elewacji budynku zabytkowego; obowiązek zachowania cegły elewacyjnej i jego detali architektonicznych,
 - f) dopuszcza się montaż okien połaciowych na dachu budynku zabytkowego,
 - g) miejsca postojowe - na terenie 18UMW, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się parkingi podziemne; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogi 14KDW, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,5,
 - j) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%,
 - k) wysokość nowych obiektów ustala się: do 15,0 m w kalenicy i nie więcej niż 12,0 m do gzymsu,
 - l) elewacje nowych obiektów należy kształtować w nawiązaniu do budynków zabytkowych, zlokalizowanych w obszarach 17U, 18UMW, 35MW i 42U, uwzględniając:
 - rytm gzymsów podkreślających pierwszą i ostatnią kondygnację,
 - rozmieszczenie, podział i wielkość otworów okiennych,
 - rodzaj użytych rodzajów materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły w kolorze żółtym, z dopuszczeniem w elewacjach budynków nowo projektowanych tynków o podwyższonej odporności na zabrudzenia, szkła elewacyjnego, okładzin, płyt i paneli elewacyjnych włókno-betonowych, blach trapezowych i falistych oraz zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały;
 - m) geometria dachu - w nawiązaniu do obiektu zabytkowego, przy dachach wysokich nachylenie połaci od 17° do 30°, dopuszcza się dachy płaskie, na elementach wysuniętych poza główną bryłę budynku, łącznikach komunikacyjnych, wiatrolapach i tarasach na obiektach pomocniczych i wiatlach,
 - n) kolorystyka budynku - zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały,
- 4) dla terenu 18UMW oraz zabytkowego obiektu pokoszarowego obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19UMW** o powierzchni ok. 0,43 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym handlowa do 600 m² powierzchni sprzedażowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) przeznaczenie tymczasowe - dotychczasowy sposób użytkowania;
- 4) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 4,0 m od granicy z terenami komunikacji 10KDP, 14KDW i 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) istniejący obiekt - dopuszczalna przebudowa, nadbudowa, rozbudowa lub jego rozbiórka,
 - c) dopuszcza się realizację nowej inwestycji, zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - d) miejsca postojowe - na terenie 19UMW, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się parkingi podziemne oraz wbudowane w bryłę budynku podstawowego; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogi 14KDW i 10KDP, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z zarządcą drogi,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,4 do 1,7,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%,
 - h) wysokość nowych obiektów ustala się do 15,0 m do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy i nie więcej niż 12,0 m do gzymsu, przy czym ustalona wysokość do gzymsu nie dotyczy sytuacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego;
 - i) elewacje nowych obiektów z zastosowaniem materiałów o wysokich standardach zgodnie z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały,
 - j) geometria dachu - dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 17° do 30°,
- 5) dla terenu 19UMW obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20U** o powierzchni ok. 0,69 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu usług administracji publicznej, będąca inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - inne usługi publiczne;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 10,0 m od granicy terenu komunikacji publicznej 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8,0 m od granicy terenu 43ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 13,0 m od granicy terenu 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) miejsca postojowe - na terenach 20U i 43ZP, oraz na innych terenach komunikacji publicznej, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, jeżeli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z zarządcą terenów,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,4 do 1,2,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%,
 - f) budynek istniejący - adaptacja z dopuszczeniem jego rozbudowy i nadbudowy,
 - g) nowe obiekty architektonicznie spójne z istniejącym, nawiązujące do nich rozmieszczeniem, podziałami i wielkością otworów okiennych oraz materiałami elewacyjnymi i wykończeniowymi,
 - h) wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy - nie wyżej niż 15,0 m, dopuszcza się dachy płaskie i wysokie o kącie nachylenia połaci do 30°,
- 4) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej;
- 5) dla terenu 20U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21UZP** o powierzchni ok. 1,54 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym celu publicznego oraz z zakresu handlu, o powierzchni sprzedażowej do 2000 m²;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla przeznaczenia podstawowego:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 10,0 m, od granicy terenu 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 30,0 m od granicy terenu 43ZP zgodnie z rysunkiem planu,
 - 35,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu 22U, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) miejsca postojowe - w obrębie konturu 21UZP w ilości 1 miejsce na 35 m² powierzchni sprzedażowej lub usługowej oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,2 do 1,0,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 20%,
- f) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej - alei jesionowej wzdłuż ulicy 4KDL,
- g) wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji od 8,0 m do 12,0 m,
- h) wysokość podana w pkt g nie dotyczy urządzeń infrastruktury i reklamowych, dla których ustala się maksymalną wysokość do 16,0 m, licząc od poziomu terenu,
- i) dach płaski, z attyką,
- j) elewacje uprzywilejowane od strony ulicy Świerkowej i Papieża Jana Pawła II o wysokich standardach, nakaz osłonięcia elewacji zaplecзовych i miejsc rozładunku zielenią izolacyjną lub osłonami pełnymi, zakaz stosowania na elewacjach i osłonach blach, w tym trapezowych i falistych oraz płyt warstwowych, za wyjątkiem blach tytanowo - cynkowych oraz aluminiowych powlekanych,
- k) zakaz ekspozycji towarów na zewnątrz budynku,
- l) nakaz stosowania przesłon urządzeń technicznych montowanych na dachu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja zieleni parkowej publicznej z elementami budowli i budynków terenowych oraz z dopuszczeniem organizacji imprez masowych;
- 4) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla przeznaczenia dopuszczalnego:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 10,0 m, od granicy terenu 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 30,0 m od granicy terenu 43ZP zgodnie z rysunkiem planu,
 - 35,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu 22U, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się parkingi wzdłuż ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczonej symbolem 4KDL, jako kontynuację parkingów zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem 22U,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,2,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 80%,
- f) na terenie 21UZP zapewnić, między innymi:
- miejsca wypoczynku wyposażone w małą architekturę dostosowaną również do osób niepełnosprawnych, w tym wiaty, pergole, sceny plenerowe i inne,
 - utwardzone ścieżki piesze i rowerowe wraz z oświetleniem, ławeczkami i koszami na śmieci,
 - zieleńce z nasadzeniami zieleni niskiej, średnio wysokiej i wysokiej, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu wysokiego na tym terenie,
 - oczka wodne, wodotryski,

- urządzenia do parkowania rowerów,
- inne niezbędne do właściwego zagospodarowania terenu urządzenia i budowle, w tym sanitariaty i tym podobne;

g) geometria dachu - nie ustala się, przy dachach wysokich pokrycie jednorodne dla wszystkich budynków i zgodne z ustaleniami § 9 tekstu niniejszej uchwały;

5) zakazy - wprowadzanie funkcji mieszkaniowej;

6) dla terenu 21UZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22U** o powierzchni ok. 1,90 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia i innych zlokalizowanych w budynku o funkcji podstawowej, na niżej wymienionych zasadach:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 38,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12,0 m od terenu 10KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od terenu 43ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 50,0 m od granicy terenu 21UZP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 22U, 23U, 43ZP, 10KDP i 4KDL oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 %,

d) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 35%,

f) wysokość do 15,0 m;

g) realizacja zieleni urządzonej i małej architektury,

h) realizacja wystaw plenerowych;

2) zakaz funkcji mieszkaniowej;

3) dopuszcza się instalacje przestrzenne, obiekty tymczasowe związane z funkcją podstawową oraz organizację imprez masowych;

4) dla terenu 22U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 45. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23U** o powierzchni ok. 1,81 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu kultury;

2) przeznaczenie dopuszczalne - inne cele publiczne;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 50,0 m do 67,0 m od granic terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 20,0 m od granic terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 54,0 m od granic terenu 36MW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 11,0 m od granic terenu 10KDP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 23U, 10KDP, 22U, 43ZP i 4KDL oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,0,

- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30%
 - f) wysokość do 15,0 m,
 - g) geometria dachu - dach płaski,
 - h) realizacja małej architektury,
 - i) realizacja wystaw plenerowych, targów i innych imprez masowych,
 - j) realizacja zieleni urządzonej;
- 4) zakaz funkcji mieszkaniowej;
- 5) dopuszcza się instalacje przestrzenne, obiekty tymczasowe powiązane z funkcją podstawową oraz organizowanie imprez masowych,
- 6) dla terenu 23U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 46. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **24U** o powierzchni ok. 0,57 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - funkcja handlowa o powierzchni sprzedażowej do 1200 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 21,0 m od granicy terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 12,0 m do 25,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) miejsca postojowe - w obrębie terenu 24U i terenu 9KDD oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,3 do 0,7,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,
 - f) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - g) wysokość do 80 m, zakaz nadbudowy;
- 4) zakaz funkcji mieszkaniowej,
- 5) dla terenu 24U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **25U** o powierzchni ok. 1,42 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - funkcja sakralna wraz z plebanią;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 28,0 m od granicy terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 15,0 m od granicy terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 29,0 m od granicy terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zapewnienie i realizacja miejsc postojowych - na terenie 25U oraz w pasie drogowym ulicy 4KDL i 9KDD, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,3 do 0,7,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 45%,

- f) zachowanie geometrii dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - g) zachowanie wysokości wieży i sposobu jej zwieńczenia,
 - h) przy rozbudowie i budowie nowych obiektów, obowiązuje zachowanie wysokości nie wyższej niż istniejącego budynku kościoła i plebanii;
- 3) w granicach terenu 25U dopuszcza się realizację kapliczek, wiat o wysokości do 4,0 m², ławeczek, koszy na śmieci, itp.;
- 4) zakazuje się realizacji parkingów od strony elewacji frontowej kościoła wzdłuż ulicy Papieża Jana Pawła II, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL;
- 5) dla terenu 25U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 48. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **26U** o powierzchni ok. 0,11 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi, w tym z zakresu handlu o powierzchni sprzedażowej do 200 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkalna w budynku o funkcji podstawowej, powyżej parteru,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) miejsca postojowe - na terenie 26U i w pasach drogowych przyległych ulic oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,8 do 1,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%
 - f) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego obiektu w granicach wyznaczonych liniami zabudowy,
 - g) wysokość do kalenicy - 8,0 m,
 - h) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) dla terenu 26U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 49. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **27U** o powierzchni ok. 0,54 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 750 m² każdy, bez możliwości zmiany kubatury budynków i realizacji nowych, przy czym odpowiednio do powierzchni sprzedażowej, należy zapewnić miejsca postojowe na terenie 27U;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;
- 3) budynek oznaczony symbolem literowym "i" podlega ochronie konserwatorskiej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 20,0 m od południowej granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 5,0 m do 13,0 m od granicy terenu 4KDL,
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne, oraz zgodnie z ustaleniami § 15 i § 49 pkt 1 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 35%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,1 do 0,7,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 10%,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla budynku zabytkowego utrzymać wysokość do kalenicy do 7,0 m,

- b) dla budynku współczesnego wysokość do kalenicy do 8,10 m, bez możliwości jego podwyższania,
 - c) zakaz nadbudowy,
 - d) geometria dachu - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 30° z obowiązkiem zastosowania połaci od strony terenu 33UMW i maksymalnej wysokości do okapu do 5,0 m;
- 6) dla terenu 27U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 50. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **28U** o powierzchni ok. 0,13 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - handel i usługi o łącznej powierzchni sprzedażowej do 400 m²,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkalna powyżej parteru;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od granicy terenu 8KDD,
 - b) miejsca postojowe - na terenie 27U, oraz w pasach drogowych przyległych ulic, przy zachowaniu miejsc postojowych w obrębie konturu 28U, zgodnie z § 15 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,8 do 1,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%
 - f) dopuszcza się nadbudowę istniejącego obiektu,
 - g) wysokość do kalenicy do 8,0 m,
 - h) geometria dachu - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30° z obowiązkiem zastosowania połaci od strony terenu 33UMW i maksymalnej wysokości do okapu do 5,0 m;
- 4) dla terenu 28U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 51. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **29U** o powierzchni ok. 0,77 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - handel i usługi o powierzchni sprzedażowej do 1200 m²;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 21,0 m od granicy terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) miejsca postojowe - na terenie 29U oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie 9KDD,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,1 do 0,7,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
 - f) wysokość górnej krawędzi elewacji lub kalenicy do 9,5 m,
 - g) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 17° do 30°;
- 3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową powyżej parteru;
- 4) dla terenu 29U obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 52. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **30U** o powierzchni ok. 0,81 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sakralne, w tym dom rekolekcyjny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja zamieszkania zbiorowego, domu opieki senioralnej, usług dydaktyczno - szkoleniowych z salami konferencyjnymi, pokojami noclegowymi, gastronomia, usługi z zakresu ochrony zdrowia, funkcja mieszkaniowa wielorodzinna;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 15,0 m do 21,0 m od granicy terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7,0 m od granicy terenu 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5,0 m od granicy terenu 31UMW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 30U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, lecz nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla funkcji opieki senioralnej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 0,9,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 35%,

f) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego obiektu zabytkowego w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i na zasadach określonych w rozdziale 3 przy założeniu, iż wysokość budynku głównego od poziomu terenu do kalenicy nie może przekroczyć 16,0 m a do górnej krawędzi elewacji frontowej - 13,2 m, wysokości powyższe nie dotyczą szybów windowych,

g) należy zachować geometrię dachu,

h) nie dopuszcza się rozbudowy i przebudowy części budynku, w której historycznie zlokalizowana była kaplica,

i) nie dopuszcza się ogniw fotowoltaicznych na ścianach budynku zabytkowego, na jego dachach oraz w poziomie terenu;

j) ogniwa fotowoltaiczne mogą być ustawiane na dachach płaskich budynków współczesnych i sposób niewidoczny - ukryte za attyką,

k) nie dopuszcza się realizacji ogniw fotowoltaicznych na ścianach oraz połaciach dachowych budynków współczesnych od strony elewacji uprzywilejowanych;

4) dla terenu 30U i obiektu zabytkowego obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 53. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **31UMW** o powierzchni ok. 0,85 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi i handel o powierzchni sprzedażowej do 300 m²;

2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej;

3) budynki pokoszarowe znajdujące się na terenie 31UMW, oznaczone symbolami literowymi „a” i „b” objęte są ochroną konserwatorską,

4) dla terenu 31UMW i obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3,

5) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 15,0 m od granicy terenu 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2,0 m od granicy terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 30,0 m od granicy terenu 45ZP, zgodnie z rysunkiem planu;

b) miejsca postojowe - na terenach 31UMW, 16KWD oraz zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały dla obiektów usługowych, zakaz realizacji garaży naziemnych, dopuszcza się miejsca postojowe wbudowane w bryłę budynku lub garaże podziemne,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,2,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,

- f) przy przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów zabytkowych w granicach wyznaczonych liniami zabudowy obowiązują zasady określone w rozdziale 3,
- g) dopuszcza się przebudowę werandy przy budynku oznaczonym literą "a",
- h) nowe budynki o funkcji handlowej i mieszkaniowej należy realizować na zasadach określonych w rozdziale 3 oraz przy założeniu, że:
 - wysokość nowych obiektów do 15,0 m do kalenicy i nie wyżej niż 12,0 m do gzymsu;
 - geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci nawiązującej do nachylenia na budynkach zabytkowych od 17° do 30°,
- i) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej w pasach pomiędzy liniami zabudowy, a granicami terenu; dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych lub zagrożenia istniejących obiektów.

§ 54. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **32UMW** o powierzchni ok. 1,00 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi i handel o powierzchni sprzedażowej do 600 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 15,0 m od granicy terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 17,0 m od granicy terenu 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5,0 m od granicy terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) miejsca postojowe - na terenie 32UMN w formie parkingów naziemnych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 15,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%,
 - f) wysokość zabudowy do 12,5 m do kalenicy,
 - g) architektura nawiązująca stylem i detalem do zabytkowych budynków na sąsiednich działkach,
 - h) dopuszcza się okna połaciowe,
 - i) obowiązuje zakaz realizacji lukarn i wystawek o łącznej długości przekraczającej 30 % długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy; obowiązuje rozmieszczenie ich w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji,
 - j) dach symetryczny o kącie nachylenia połaci do 30°; dopuszcza się stosowanie dachu dwuspadowego, cztero- lub wielopołaciowego, w którym kąty nachylenia połaci powinny być odpowiednie dla danego typu dachu; zakaz stosowania dachów kopertowych,
 - k) zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia i otwierania dachów na całej długości;
- 4) elewację od strony ulicy: Karola Brzostowskiego (7KDL) należy traktować jako uprzywilejowaną, o wyróżniającej się architekturze;
- 5) obszary niezabudowane przeznaczyć pod zielen urządzoną uzupełnioną małą architekturą;
- 6) zakazuje się realizacji garaży i budynków gospodarczych, funkcje te należy realizować jako wbudowane w budynek podstawowy;
- 7) dla terenu 32UMW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **33UMW** o powierzchni ok. 0,23 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej do 900 m² z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 5,0 m do 11,0 od granicy z terenem 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granicy z terenem 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- 19,0 m od granicy pasa drogowego ulicy Grabowej znajdującej się poza granicą planu;

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku, wysokość do najwyższego punktu kalenicy 9,0 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

d) intensywność zabudowy od 0,8 do 1,0,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,

f) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°,

g) utrzymuje się miejsca postojowe na terenie 33UMW i 5KDL,

h) zakazuje się realizacji garaży naziemnych;

3) dla terenu 33UMW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 56. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **42U** o powierzchni ok. 0,49 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - funkcja usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedażowej do 600 m²,

2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkalna powyżej parteru,

3) dla terenu 42U i obiektu zabytkowego obowiązują ustalenia rozdziału 3,

4) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 23,0 m od granicy terenu 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granicy terenu 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5,0 m od granicy terenu 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe - na terenie 42U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, zakaz realizacji garaży naziemnych, dopuszcza się miejsca postojowe podziemne,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

d) intensywność zabudowy - od 0,3 do 0,7,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30%,

f) dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu zabytkowego w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i na zasadach określonych w rozdziale 3, dopuszcza się realizację mieszkań powyżej parteru, przy zapewnieniu odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenie 42U,

g) należy zachować wysokość budynku zabytkowego i geometrię dachu wielospadowego o nachyleniu połaci do 30°,

h) obsługa komunikacyjna z terenu 13KDW,

i) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych lub zagrożenia dla istniejących obiektów;

5) dla terenu 42U obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

Oddział 3.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 57. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **34MW** o powierzchni ok. 0,39 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zakaz przekształcania lokali mieszkalnych w usługowe;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne - mała architektura służąca rekreacji i utrzymaniu porządku, ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,8 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od granic terenu 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne w obrębie terenu 34MW, podziemne oraz na terenach 9KDD i 11KP, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,6 do 1,2,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 35%,
 - f) wysokość do 12,5 m do kalenicy,
 - g) dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°;
- 4) dla terenu 34MW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 58. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **35MW** o powierzchni ok. 1,11 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zakaz przeznaczania lokali mieszkalnych na usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - mała architektura służąca rekreacji i utrzymaniu porządku;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 35,0 m od granicy terenu 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu 7KDL oraz w granicy z tym terenem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenie 35MW oraz w pasach drogowych przyległych ulic,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 25%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,6 do 0,8,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 40%,
- 4) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i nadbudowy oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 5) budynek oznaczony symbolem "c" podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) wysokość do kalenicy 12,5 m;
- 7) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 17° do 30°;
- 8) zakaz realizacji garaży naziemnych, wiat garażowych, budynków gospodarczych i obiektów tymczasowych;
- 9) dla terenu 35MW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 59. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **36MW** o powierzchni ok. 0,38 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zakaz zmiany funkcji lokali mieszkalnych na usługowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - mała architektura służąca rekreacji i utrzymaniu porządku;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 4,0 m od granic terenu 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

- 9,0 m od granic terenu 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granic terenu 10KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10,0 m od granic terenu 23U, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) miejsca postojowe - parkingi naziemne, w pasach przyległych ulic oraz na terenie 23U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 25%,
- d) intensywność zabudowy - dla przeznaczenia podstawowego - od 0,6 do 1,0,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 25%,
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 5) budynek mieszkalny (oznaczony symbolem "d") podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 tekstu niniejszej uchwały;
- 6) wysokość do kalenicy 12,5 m;
- 7) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 8) zakaz realizacji garaży naziemnych, wiat garażowych, budynków gospodarczych i obiektów tymczasowych, nie dotyczy śmietnika;
- 9) dla terenu 36MW obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 60. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **37MNU** o powierzchni ok. 0,39 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi i handel zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych; dopuszcza się zmianę użytkowania z funkcji mieszkalnej na usługową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 5,0 m od granic terenu 12KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2,0 m od granic terenu 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m i 2,0 m od granic terenu 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granic terenu 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże wbudowane w budynki,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,
 - d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,
 - f) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachów, dopuszcza się wykonanie lukarn w połaciach dachowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynku na działce o nr ewid. 24975, jako kontynuację parametrów istniejącego budynku i z zastrzeżeniem, zachowania obecnej wysokości oraz spełnienia ustaleń pkt. 3;
- 5) dla terenu 37MNU obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 61. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **38MN** o powierzchni ok. 0,14 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi i handel zlokalizowane w parterach budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 4,0 m i 5,0 m od granic terenu 12KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8,0 m od granic terenu 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże wbudowane w budynki,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,
 - d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%;
- 4) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachu, dopuszcza się wykonanie lukarn w połaciach dachowych;
- 5) dla terenu 38MN obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 62. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **39MN** o powierzchni ok. 0,14 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi i handel zlokalizowane w parterach budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 5,0 m od granic terenu 12KDP oraz w granicy z tym terenem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granic terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże wbudowane w budynki,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,
 - d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,
 - f) dla działki nr 24963 utrzymuje się zabudowę w granicy z terenem 12KDP od strony wschodniej;
- 4) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachu, dopuszcza się wykonanie lukarn w połaciach dachowych;
- 5) dla terenu 39MN obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 63. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **40MN** o powierzchni ok. 0,20 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta, do adaptacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi i handel zlokalizowane w parterach budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 4,0 m i 8,0 m od granic terenu 12KDP oraz w granicy z tym terenem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granic terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne na terenach przyległych ulic i placów, zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz garaże pod budynkami,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 80%,
 - d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%,
- 4) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachu, dopuszcza się wykonanie lukarn w połaciach dachowych;
- 5) na niezabudowanych działkach - kontynuacja zabudowy mieszkaniowej zwartej na zasadach ustalonych w pkt. 3 oraz na następujących zasadach:

- a) wysokość - do 10,0 m do górnej krawędzi elewacji i nie wyżej niż 15,0 m do kalenicy,
 - b) dachy równopołaciowe o nachyleniu nie większym niż 30°,
 - c) dopuszczalne lukarny i okna połaciowe,
 - d) pokrycie dachu - blachodachówka w kolorze ciemnego brązu lub grafitu,
 - e) elewacje - pastelowe z wykluczeniem odcieni różu, fioletu i niebieskich,
 - f) ogrodzenie - do wysokości 1,8 m, zakaz ogrodzeń pełnych;
- 6) dla terenu 40MN obowiązują ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 64. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **41MWU** o powierzchni ok. 5,09 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wraz z lokalami handlowymi i usługowymi, obiektami gospodarczymi, technicznymi, urządzeniami do wypoczynku i rekreacji, obsługującymi funkcję podstawową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne obiekty rekreacji i sportu, mała architektura, wiaty rowerowe i rekreacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 12,0 m od granicy terenu 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 9,0 m do 20,0 m od granic terenu 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 18,0 m do 24,0 m od granicy terenu 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7,0 m od granicy terenu 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne i podziemne zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały oraz w pasach drogowych przyległych ulic; zakazuje się zmniejszania ilości miejsc parkingowych;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 35%,
 - d) intensywność zabudowy - od 0,9 do 1,2,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 35%,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie wyżej niż 14,0 m do górnej krawędzi elewacji,
 - b) geometria dachu - dachy płaskie;
- 5) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków wielorodzinnych, zakaz ten nie dotyczy wiatrołapów;
- 6) zakaz przekształcania lokali mieszkalnych na usługowe i usługowych na mieszkalne;
- 7) dla terenu 41MWU obowiązują ustalenia rozdziału 2.

Oddział 4. Tereny zieleni

§ 65. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **43ZP** o powierzchni ok. 1,95 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa na terenach publicznych z elementami budowli i budynków terenowych, na potrzeby funkcji podstawowej oraz organizacji imprez masowych, wypoczynku i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - parkingi, dojazdy do terenów: 17U, 20U, 21UZP i 22U, ścieżki rowerowe, chodniki,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nie ustala się linii zabudowy,
 - b) wjazd od strony 3KDZ, 10KDP i 14KDW,
 - c) adaptuje się istniejące na terenie 43 ZP urządzenia sportowe i rekreacyjne, ścieżki rowerowe i pieszce oraz zieleń urządzoną,

d) dopuszcza się wiaty i inne obiekty związane z podstawową funkcją terenu, w tym ustawiane na czas imprez masowych oraz instalacje przestrzenne i reklamy;

4) dla terenu 43ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 2 i 3.

§ 66. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **44ZP** o powierzchni ok. 0,33 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa na terenach publicznych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nie ustala się linii zabudowy,

b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów,

c) adaptuje się istniejącą na terenie 44 ZP zieleń wysoką,

d) na terenie 44ZP należy zrealizować utwardzone ścieżki dla ruchu pieszego, ławeczki, kosze na śmieci i oświetlenie,

e) dopuszcza się instalacje przestrzenne i reklamy;

3) dla terenu 44ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3.

§ 67. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **45ZP** o powierzchni ok. 0,15 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona na terenach publicznych;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) linie zabudowy - nie ustala się,

b) ustala się zakaz lokalizowania parkingów, dopuszcza się przejazd do terenu 31UMW;

c) adaptuje się istniejącą na terenie 45 ZP zieleń wysoką,

d) dopuszcza się elementy małej architektury, instalacje przestrzenne i reklamy;

3) dla terenu 45ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3.

§ 68. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **46ZP** o powierzchni ok. 0,13 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa na terenach publicznych z elementami budowli terenowych, na potrzeby funkcji podstawowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja urządzeń reklamowych, instalacji przestrzennych, pomników, itp.

3) dla terenu 46ZP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 3.

Oddział 5.

Tereny infrastruktury technicznej

§ 69. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **48E, 49E, 50E, 51E, 52E, 53E, 54E i 55E**, o powierzchni ok. 0,01ha każdy, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń elektroenergetycznych.

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

3. Dopuszcza się zmiany lokalizacji stacji transformatorowych na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych i przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 70. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów budowlanych;

2) 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacyjnych.

§ 71. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. Z. Podhorskiego, Gen. K. Pułaskiego, Nowomiejską, Świerkową, Modrzewiową i Grabową w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/541/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 maja 2006 r. (t.j. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 11 lipca 2017 r., poz. 2788).

§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 73. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach**

Zdzisław Przełomiec

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/292/2020
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 maja 2020 r.



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXII/292/2020
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), w związku z art. 18 ww. ustawy, rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) umożliwienia wykupu działki o numerze geodezyjnym 22937/2;
- 2) kontynuacji na terenie 45ZP (poprzednio 45ZP/KP*) i 31UMW linii zabudowy przyjętej dla kaplicy (teren 30U), w celu umożliwienia lokalizacji budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 1200 m²;
- 3) przesunięcia drogi wewnętrznej 16KDW na teren sąsiedni, aby w pasie drogowym tej drogi znalazła się istniejąca sieć wodociągowa $\varnothing$ 150;
- 4) uzupełnienia tekstu planu w zakresie ustaleń dotyczących terenu 31UMW o zapis, że wysokość budynku sąsiedniego może przekraczać ustaloną wysokość w uzasadnionych przypadkach za zgodą konserwatora zabytków, celem umożliwienia realizacji nowego budynku mieszkalnego o tych samych wymiarach, jak budynek dawnego WKU o wysokości 4 kondygnacji + podpiwniczenie oraz możliwe poddasze użytkowe mieszkalne;
- 5) zmiany ustalonego w § 42 pkt 2 lit. c tekstu planu, dla terenu 21UZP (poprzednio 21U*), wskaźnika dotyczącego liczby miejsc postojowych z 35 szt/1000 m² powierzchni sprzedaży na minimum 50 miejsc/1000 m² powierzchni sprzedaży;
- 6) zmiany ustalonego w § 42 pkt 2 lit. f tekstu planu, dla terenu 21UZP (poprzednio 21U*), wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 20% na nie mniej niż 15% powierzchni działki;
- 7) zmiany ustalonego w § 42 pkt 3 tekstu planu, dla terenu 21UZP (poprzednio 21U*), zakazu placów składowych i zastąpienia go zakazem wprowadzania funkcji mieszkaniowej, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, placów składowiskowych, jako samodzielnych funkcji w działalności handlowej;
- 8) zmiany linii rozgraniczającej tereny: 19UMW i 35MW, poprzez włączenie pasa o szerokości ok. 10 m, tj. części działki o nr 22849/57 na uzupełnienie nieruchomości składającej się z działek o numerach: 22849/45 i 22849/44, celem wykonania wjazdu do podziemnego garażu w związku z planowaną inwestycją;
- 9) zniesienia zakazu utrzymania istniejącego w granicach terenu 18UMW (poprzednio 18U*) budynku zabytkowego w obecnych gabarytach;
- 10) przekształcenia całej bryły budynku zabytkowego w granicach terenu 18UMW (poprzednio 18U*);
- 11) dopuszczenia fotowoltaiki na dachu budynku zabytkowego w granicach 18UMW (poprzednio 18U*);
- 12) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w granicach terenu 19UMW do 2,0;
- 13) zmiany zapisów § 9 pkt 8 tekstu planu dotyczącego zasad kształtowania zabudowy, poprzez wykreślenie lit. l. dotyczącej przeszkleń elewacji;
- 14) zmiany zapisów § 14, ust. 6 tekstu planu, ustalających wytyczne dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, na następujące: „6. *Pozwolenia, o którym mowa w ust. 5 nie wymaga budowa oraz przekształcenie obiektów współczesnych na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej i wewnątrz budynków znajdujących się w ewidencji zabytków.*”;

- 15) usunięcia z zapisów § 40, pkt 3 lit. 1 tekstu planu, ustalonych dla terenu 18UMW, w zakresie kształtowania elewacji w nawiązaniu do budynków zabytkowych, zlokalizowanych na obszarach 17U, 18UMW, 35MW i 42U o treści: „- *rozmieszczenie, podział i wielkość otworów okiennych*,”;
- 16) zmiany zapisów, dotyczących działki o numerze geodezyjnym 22942/6, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28U w zakresie:
 - ustaleń § 50 pkt 3 lit. g, na następujące: „*g) – wysokość kalenicy do 10,0 m*,”,
 - ustaleń § 50 pkt 3 lit. h, na następujące: „*h) – geometria dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30° i maksymalnej wysokości do okapu do 7,0 m*.” oraz o zdjęcie obowiązku stosowania połaci dachu, od strony terenu oznaczonego jako 33UMW;
- 17) zmiany zapisów, dotyczących działki o numerze geodezyjnym 22935/4, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31UMW w zakresie:
 - ustaleń § 15 pkt 2 lit. b na następujące: „*b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni sprzedażowej*,”,
 - ustaleń § 15 pkt 2 lit. c na następujące: „*c) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego*,”,
 - uzupełnienia pkt 2 o kolejną literę w brzmieniu: „*dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w powiązaniu z pasami drogowymi przyległych ulic*.”,
 - ustaleń § 53 pkt 5 lit. a tiret czwarte, dotyczącego linii zabudowy, na następujący: „*4,0 m od granicy terenu 45ZP, zgodnie z rysunkiem planu*,”;
- 18) korekty ustaleń rysunku planu w zakresie linii zabudowy w granicach terenu 31UMW, od strony terenu 45ZP.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXII/292/2020
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 maja 2020 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

UZASADNIENIE

do obwieszczenia w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach

Dnia 28 stycznia 2026 r. Rada Miejska w Suwałkach podjęła uchwałę Nr XXI/244/2026 zmieniającą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach. Teren 17U, którego dotyczyła zmiana, stanowił fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach (uchwała Nr XXII/292/2020 rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z dnia 2 czerwca 2020 r. poz. 2636).

Wprowadzenie zmiany w zapisach ww. planu w odniesieniu do terenu 17U nie naruszyło celów tego planu, ustaleń dla pozostałych terenów, nie wpłynęło na rysunek planu ani na sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 16 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) podjęcie przez Radę Miejską w Suwałkach tej uchwały, zobowiązuje Radę Miejską, jako organ stanowiący, do ogłoszenia tekstu jednolitego zmienionego planu miejscowego.