

**UCHWAŁA NR LVII/749/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 31 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku przy
ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku uchwałą Nr XLVII/600/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach, Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,49 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- 2) ustalenie zasad inwestowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów;
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

§ 4. 1. 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;
- 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 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) przestrzeni publicznych, ze względu na fakt, iż w granicach planu obszary te, wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami nie występują;
- 3) granic i sposobów 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zakazu zabudowy;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344);
- 7) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 10) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) teren produkcji i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem P-U;
- 3) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 4) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem IE.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowl i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich właściwego użytkowania jak przyłącza, urządzenia służące oczyszczaniu ścieków, urządzone miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca i place postojowe, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej.

3. W granicach planu dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500kW, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe.

2. Pozostałe oznaczenia użyte w legendzie i na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, przy czym ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 1 tekstu planu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociępeń budynków istniejących,
 - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
 - c) zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, gzymsy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, wykusze, żaluzje zewnętrzne, rampy,
 - e) wolno stojących portierni, wiat i obiektów małej architektury o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,00 m,
 - f) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie,
 - g) obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 4) projektuje się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do dróg;
- 6) architektura nowych obiektów winna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu;
- 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

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

- 1) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, niewymagających ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wchodzącego na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki, lub negatywnie oddziaływać będzie na istniejącą w granicach planu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, za wyjątkiem odpadów technologicznych towarzyszących obiektom, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 6) zakaz wydobywania kopaliny;
- 7) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych;
- 8) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 9) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 10) nakaz wprowadzenia w granicach terenu 1P-U pasa zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości minimum 5,0 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zgodnie z przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, teren oznaczony symbolem 1MW zalicza się do kategorii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 10. 1. Teren objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów przyjmuje się dla trzech promieni mierzonych od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego odpowiednio w promieniu:

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53', E: 22°56'7', z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego, z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53', E: 22°56'7', z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4'53', E: 22°56'7', z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2. Teren objęty planem zawiera się w granicach strefy o promieniu od 1500 m do 6000 m.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 11. Teren objęty planem usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk i nie podlega ochronie konserwatorskiej.

§ 12. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

§ 13. Na obszarze objętym planem zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej: w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 5.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 14. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;
- 2) projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna) w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody;
- 3) projekty, o których mowa w punkcie 2, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy, tj. Prezydenta Miasta Suwałk;
- 4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 6) zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

§ 15. 1. W granicach terenu objętego planem inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD (ulica Raczkowska), w ciągu drogi wojewódzkiej nr 655.

2. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD.

Rozdział 7.

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

§ 16. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają istniejące drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD i 2KD oraz drogi wewnętrzne, położone poza granicami opracowania planu.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją według poniższych wskaźników:

- a) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych w produkcji na I zmianie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedażowej;
- 2) wskaźniki wymienione w pkt 1 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji w granicach terenu objętego planem; nie ustala się wskaźników dla funkcjonujących już obiektów;
 - 3) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.
 - 5) 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 2023 r. poz. 645 z późn. zm.);
 - 6) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;
 - 7) parametry techniczne ulic, takie jak: szerokość jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
 - 8) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
 - 9) parametry techniczne wydzielonych parkingów, takie jak: szerokość dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 10) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom o szczególnych potrzebach, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
 - 11) w granicach terenów: MW i P-U należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
 - 12) dopuszcza się parkingi podziemne lub naziemne wielokondygnacyjne i wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
 - 13) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg publicznych.
2. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

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

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci oraz urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

§ 18. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej wzdłuż ulicy Raczkowskiej wodociąg o średnicy 100 mm;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy 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 ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 19. System kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej objętej planem, tj.: w ul. Raczkowskiej sieć kanalizacji sanitarnej DN 200 mm oraz zlokalizowanej poza obszarem planu, tj.: w ul. Szafirowej sieć kanalizacji sanitarnej DN 250 mm;
- 2) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

§ 20. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej objętej planem, tj.: w ul. Raczkowskiej sieć kanalizacji deszczowej DN 1200/1800 mm oraz zlokalizowanej poza obszarem planu, tj.: w ul. Szafirowej DN 1200 mm;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 6) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 7) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 21. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła dla istniejącej zabudowy;
- 2) dla nowej zabudowy przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z sieci co lub gazowej.

§ 22. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z systemu sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 63 mm znajdującej się w granicach planu, zlokalizowanej w ulicy Raczkowskiej oraz o średnicy 90 mm znajdującej się poza obszarem objętym planem, zlokalizowanej w ulicy Szafirowej;
- 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) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 4) w ulicach dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;
- 5) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 6) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;

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

§ 23. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę;
- 4) zagospodarowanie odpadów przemysłowych i innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 24. System zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie istniejących odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) zasilanie nowych odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie nowymi liniami kablowymi nn za pośrednictwem złączy kablowo-pomiarowych; linie nn wyprowadzone będą ze stacji transformatorowych SN/nn wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii SN i nn oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach wyznaczonych w planie;
- 4) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach działki inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania terenu;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 8) projektowane oświetlenie uliczne i oświetlenie innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnych; dopuszcza się prowadzenie kabli pod jezdniami w osłonach rurowych;
- 11) trasy istniejących w granicach planu linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji lub przebudowy;
- 12) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach administratora sieci;

- 13) dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych, z zastosowaniem urządzeń wytwarzających energię, w tym o mocy powyżej 500kW;
- 14) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

§ 25. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

Rozdział 8.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJCOWYM

§ 26. 1. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod funkcje produkcyjne i usługowe:
 - a) minimalne szerokości frontów działek - 35,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia - 3000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do granic pasów drogowych - 90°, z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek.

2. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Przy podziale terenu na działki budowlane należy:

- 1) zachować minimalną wielkość działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę produkcyjną i usługową – 3000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę garażową oraz na podstawie dotychczasowego zainwestowania;
- 4) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:
 - a) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek,
 - b) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 9.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM

PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy "G" – główna, prowadzonej śladem ulicy Raczkowskiej, w ciągu drogi wojewódzkiej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 19,00÷30,00 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni ok. 0,43 ha.

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

- 1) jezdnie;
- 2) zieleńce oddzielające jezdnie od chodników i dróg rowerowych;
- 3) zatoki autobusowe;
- 4) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 5) chodniki;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) utrzymuje się istniejące wjazdy z ulicy 1KD; dopuszcza się ich przebudowy bądź zmiany lokalizacji przy jednoczesnej likwidacji obecnych;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 2KD typu rondo.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi Płociczno-Poddubówek, wyznaczające pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza, w ciągu drogi powiatowej, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach miasta 10,00÷11,00 m oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD, o powierzchni ok. 0,14 ha.

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

- 1) jezdnie;
- 2) zieleńce;
- 3) drogę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) chodniki;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) uzbrojenie techniczne;

3. Dojazd do terenów położonych wzdłuż ulicy 2KD należy projektować za pośrednictwem dróg lokalnych i wewnętrznych, adaptuje się istniejące zjazdy.

4. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) dopuszcza się wykonanie zjazdów na teren 1P-U, z zachowaniem bezpieczeństwa i przepustowości drogi zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) linie zabudowy dla obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 13,0 m od linii rozgraniczającej drogę, z uwzględnieniem ustępu 6;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 1KD typu rondo.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW o powierzchni ok. 0,73 ha.

2. W granicach terenu 1MW ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. Adaptuje się istniejący budynek o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynki gospodarcze w tym garażowe, dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego o elementy niezbędne do jego właściwego funkcjonowania, bez prawa nadbudowy i zwiększania powierzchni użytkowej mieszkalnej.

4. Dopuszcza się realizację funkcji zamieszkania zbiorowego.

5. Dopuszcza się budowę parkingów, uzupełnienie istniejącej zabudowy garażowej i realizację nowych zespołów garażowych, przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników wykorzystania terenu, w szczególności zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, przy czym nakazuje się kontynuację istniejących form architektonicznych to jest: wysokości, geometrii dachów i kolorystyki.

6. Dojazd należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych.

7. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenu dróg publicznych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 4) wysokość zabudowy do 17,0 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 2;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,3;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 16.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna;
- 2) dachy płaskie lub jednospadowe;
- 3) kolorystyka elewacji w jasnych odcieniach beżów, ugrów i brązów;
- 4) w przypadku przebudowy lub budowy nowych garaży nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości i wystroju architektonicznego dla całego zespołu boksów przylegających do siebie; wysokość garaży nie może przekroczyć 3,5 m.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren projektowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1P-U, o powierzchni ok. 3,16 ha.

2. W granicach terenu 1P-U ustala się funkcję produkcyjną i usługową.

3. Dopuszcza się realizację składów, magazynów, hurtowni, sklepów przyzakładowych, w tym handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m², ustala się możliwość realizacji funkcji rzemieślniczej, administracyjnej i zamieszkania zbiorowego.

4. Dopuszcza się realizację elektrowni fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, w tym o mocy powyżej 500kW.

5. Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

6. Dojazd należy zapewnić odpowiednio z dróg lokalnych i wewnętrznych.

7. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania nowej zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami odnoszącymi się do terenu dróg publicznych;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) wysokość zabudowy kubaturowej do 20,0 m;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;
- 6) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 7) liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 16.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) architektura obiektów współczesna bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- 2) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektu liczona od poziomu terenu do górnego poziomu najwyższego elementu zamontowanego na budynku, niewynikająca z potrzeb technologicznych, nie może przekroczyć 20,0 m;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej w pasie o szerokości minimum 5,0 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) poziom hałasu w granicach z działką przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w granicach terenu 1MW, nie może przekroczyć dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IE o powierzchni ok. 0,02 ha i 2IE o powierzchni ok. 0,01 ha.

2. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie nowych działek pod stacje transformatorowe w granicach wszystkich terenów objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku.

4. Stacje transformatorowe niezbędne do obsługi poszczególnych obiektów mogą być lokalizowane w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, za zgodą zarządcy sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 10.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATE O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

§ 32. Ustala się dla nieruchomości objętych planem jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent).

Rozdział 11. USTALENIA KOŃCOWE

§ 33. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/302/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. 4261).

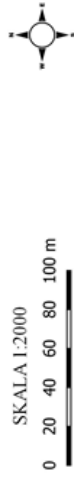
§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 W REJONIE BUDYNKU PRZY ULICY RACZKOWSKIEJ 185 W SUWAŁKACH**
 ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr LVII/751/2023
 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH Z DNIA 31 maja 2023 r.



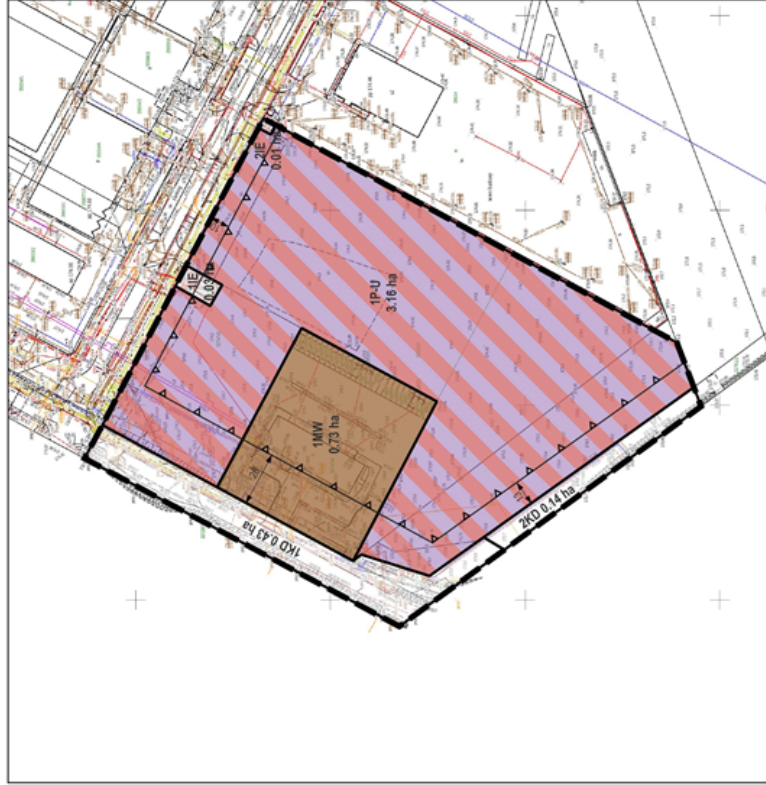
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- KD
- MW
- P-U
- IE
- WYMIAROWANIE

Wyciąg z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XIV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Granica obszaru objętego planem



- LEGENDA**
- Granica administracyjna Suwałk
 - PRZEZNACZENIE TERENU**
 - M - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
 - P - tereny zabudowy produkcyjnej
 - Granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - Istniejąca Sieć Szkieletowa Polskiej Wschodniej
 - INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA**
 - G 212 Trasa drogi głównej



Część graficzną projektu planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w skali 1:2000, otrzymany z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL/PZGAK-76/56

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/749/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 31 maja 2023 r.

Uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach**

Uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/749/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 maja 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/749/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późniejszymi zmianami) oraz z uchwałą intencyjną Nr XLVII/600/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 czerwca 2022 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków.

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 11 wniosków.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lutego 2023 r. do 23 marca 2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 12 kwietnia 2023 r.

W wyznaczonym terminie uwag do projektu planu nie zgłoszono.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej.

Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie.

Obszar opracowania planu o powierzchni około 3,62 ha, obejmuje tereny częściowo zainwestowane, ograniczone: drogą powiatową Nr 1148B, ulicami Raczkowską i Szafirową oraz wschodnią granicą działki o numerze 35023/2 w Suwałkach.

Obszar ten, objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Suwałkach,

uchwalonego uchwałą Nr XXIV/302/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 17 listopada 2016 r., poz. 4261.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu wywołane było wnioskiem mieszkańców budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 i wynikającą z niego koniecznością skorygowania zapisów planu, w celu wprowadzenia zakazów dotyczących realizacji działalności uciążliwych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., dopuszcza podejmowanie uchwał intencyjnych w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza terenami wymienionymi w analizie, w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w czerwcu 2022 roku, było zgodne z ustaleniami ww. analizy.

Celem sporządzenia planu było:

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta,
- 2) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów,
- 3) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

1Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., w granicach objętych uchwałą intencyjną występują: tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

2Obszar objęty granicami opracowania, znajduje się w całości w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej F1.

3Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację inwestycji, stanowiących kontynuację istniejącej w tym rejonie miasta zabudowy, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż nie przewiduje się wydatków z tytułu realizacji ustaleń planu.

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 450 309,06 zł, w tym z tytułu:

- wzrostu podatków od gruntów – 14 703,06 zł,
- wzrostu podatków od nieruchomości – 435 606,00 zł.

Z opracowanej prognozy finansowej wynika ponadto, iż w związku z realizacją ustaleń planu miasto nie poniesie wydatków na realizację inwestycji należących do zadań gminy, w tym związanych z wykupem gruntów, podziałami geodezyjnymi i wyceną nieruchomości oraz uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenów.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie budynku przy ulicy Raczkowskiej 185 w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent).

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/302/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 17 listopada 2016 r., poz. 4261.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tej części miasta.