

**UCHWAŁA NR LXVI/869/2024
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Osiedla Emilii
Plater, położonego przy ulicy T. Kościuszki nr 85
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, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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), w związku uchwałą Nr XXX/408/2021 z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Osiedla Emilii Plater, położonego przy ulicy T. Kościuszki nr 85 w Suwałkach – Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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 fragmentu Osiedla Emilii Plater, położonego przy ulicy T. Kościuszki nr 85 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje działkę o nr ewid. 10123/1 o powierzchni 0,07 ha, położoną w obszarze zabudowy śródmiejskiej przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 85, w granicach określonych na rysunku planu. Teren ograniczony jest od wschodu ulicą Tadeusza Kościuszki (działka nr ewid. 10125), a z pozostałych stron działkami o nr ewid. 10122, 10123/2 i 10075/9.

§ 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;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej pierzejowej, o cechach zabudowy kamienicowej z usługami;
- 3) rewaloryzacja środowiska przyrodniczego i kulturowego Miasta Suwałki;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;

5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie ustala 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) zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w tym umieszczania tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej pierzejowej, o cechach zabudowy kamienicowej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem MWK-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na danym terenie oraz przeznaczenie dopuszczalne, czyli uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne i literowe na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
- 5) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie podane w metrach;
- 3) powierzchnia terenu.
- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) elewacji uprzywilejowanej - należy przez to rozumieć elewację od strony przestrzeni publicznych (ulice, place) wymagającą szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 3) 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;
- 4) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach, liczony od poziomu terenu przy wejściu, do kalenicy; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (np.: masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, itp.);
- 6) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 7) obowiązującej linii zabudowy pierzejowej – należy przez to rozumieć linię, na której postawiona jest ściana frontowa budynku, z dopuszczeniem jej wycofania na poziomie parteru na głębokość do 2,0 m, celem zapewnienia dogodnego wejścia do budynku; linia ta nie dotyczy:
 - elementów zewnętrznych budynku takich, jak: zadaszenie wejścia, markiza - o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza zewnętrzną ścianę budynku,
 - balkonów o maksymalnej głębokości do 2,0 m,
 - elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna, portfenetr - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - wjazdów lub przejazdów bramnych,
 - podestów, schodów zewnętrznych o maksymalnym wysięgu do 0,7 m oraz osłon i doświetlaczy okien piwnicznych;

- 8) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
- 9) otwartym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych;
- 10) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Osiedla Emilii Plater, położonego przy ulicy T. Kościuszki nr 85 w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 11) powierzchni całkowitej budynku - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku; jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe; powierzchnię całkowitą kondygnacji mierzy się na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie budynku, uwzględniając tynki, okładziny ścienne oraz balustrady (zgodnie z PN-ISO 9836:2011);
- 12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 13) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:2011;
- 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek, do której nie wlicza się dojeżdż i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
- 15) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek bez zmiany jego parametrów takich, jak wysokość, głębokość, szerokość, powierzchnia zabudowy; w ramach przebudowy dachów dopuszcza się zmianę ich geometrii i kubatury, w tym wykonanie lukarn i wystawek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 16) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 17) 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;
- 18) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 19) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na nim zlokalizowanych;
- 20) 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;
- 21) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu i obejmuje nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy działki budowlanej i/lub powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych oraz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji na danej działce i na działkach sąsiednich przeznaczenia podstawowego;

- 22) 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;
- 23) systemie małej retencji miejskiej - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:
- a) zagłębienia retencyjne w zieleni,
 - b) dachy zielone lub retencyjne,
 - c) niecki trawiaste,
 - d) ogrody deszczowe,
 - e) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 24) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 25) 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;
- 26) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 27) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²,
- 28) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 29) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, w tym kondygnacji podziemnych, na danym terenie przez powierzchnię tego terenu.

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.

3. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz inne, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów publicznych.

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

2. Na terenie, o którym mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne lub tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji tego przeznaczenia.

3. Teren o którym mowa w § 5, może być w całości wykorzystywany na cele zgodne z jego podstawowym przeznaczeniem lub dopuszczalnym i tymczasowym, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Plan dopuszcza właścicielom lub użytkownikom istniejącej nieruchomości lub jej części zlokalizowanej na obszarze objętym planem:

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

5. Zmiany zaistniałe w wyniku ww. przedsięwzięć nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia poszczególnych terenów.

6. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów pogrzebowych oraz innych obniżających jakość i walory zabudowy na terenach, o których mowa w § 5, dopuszcza się usługi nieuciążliwe.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycję należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 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 poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu wieńczącego elewację lub atyki lub kalenicy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) wysokość budynku mieszkalno i mieszkalno - usługowego - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) kolorystyka budynku - z wyłączeniem odcieni fioletoń, różu i niebieskich (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),
 - e) nakaz realizacji elewacji w wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,
 - f) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
 - g) zakaz montażu fotowoltaiki na terenie oraz na ścianach i połaciach dachowych budynku zabytkowego,
 - h) zakaz montażu na elewacji uprzywilejowanej, tj. na elewacji frontowej od strony ulicy Tadeusza Kościuszki, urządzeń technicznych takich, jak klimatyzatory, skrzynki telefoniczne i energetyczne, anteny satelitarne, itp,
 - i) zakaz montażu reklam na dachu i powyżej parteru; urządzenia reklamowe muszą być elementem projektu budowlanego, który określi ich parametry i lokalizację; zakaz reklam nie związanych z prowadzoną w budynku działalnością;

- 7) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 8) dopuszcza się garaże parterowe, jako przyległe do istniejącego budynku lub usytuowane na granicy działki, o wysokości do 4,0 m do attyki albo kalenicy, dopuszcza się garaże podziemne; dopuszcza się wiaty o wysokości jak określona dla garaży;
- 9) nie dopuszcza się budynków gospodarczych i pomocniczych, garaży blaszanych, nawet jako tymczasowych;
- 10) warunkiem realizacji inwestycji przewidzianej planem jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej.

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

1) na obszarze objętym planem obowiązuje:

- a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
- b) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie budynków do sieci ciepłowniczej lub gazowej, dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii bez emisji spalin oraz utrzymanie na okres perspektywiczny istniejących źródeł ciepła,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- d) zakaz budowy szamb i oczyszczalni ścieków,
- e) zakaz budowy studni, za wyjątkiem studni awaryjnych wynikających z potrzeb OC,
- f) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
- g) zrzut do gruntu wód powierzchniowych i wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- h) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów komunikacyjnych i terenów zielonych do otwartych systemów kanalizacji deszczowej tworzących system małej retencji miejskiej mającej 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 obiekty małej retencji miejskiej
- i) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
- j) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
- k) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
- l) teren oznaczony na rysunku planu symbolami: 1MWK-U należy do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a i pkt 1 lit. e, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) terenów, dla których dopuszczalne poziomy hałas należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- m) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem ogródków gastronomicznych związanych z działalnością prowadzoną w budynku na tym terenie;

2) 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 2023 poz. 344 z późn. zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- c) dla działki na terenie 1MWK-U ustala się szerokość frontu działki odpowiadającą historycznemu podziałowi katastralnemu, głębokość - do granicy terenu objętego planem,
- 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. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne o znaczeniu lokalnym,
- 2) na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 12. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzać w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

- 1) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;

2. Projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie obrony cywilnej, 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) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

4. 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.

5. Projekty, o których mowa w ust. 4, w których może przebywać ponad 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności przez Prezydenta Miasta Suwałk.

6. Realizacja zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2305 z późn. zm.) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r w sprawie zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegającą na ustaleniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N:54o4'53", E:22o56'7", ustanowionej w promieniu 6 km z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3.

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

§ 13. 1. Teren objęty planem miejscowym położony jest w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 24 stycznia 1957 r. znak: Kult.V-2b-8-85-57 oraz w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 15 maja 1979 r. znak: KL.WKZ 534/31/d/79.

2. W granicach terenu objętego planem, występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - dom przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 85, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-251 decyzją konserwatorską znak: KL.WKZ 534/251/d/81 z dnia 8.02.1982 r..

3. W obszarach, o którym mowa w § 13 ust. 1 w celu zachowania i ochrony zabytkowego układu urbanistycznego obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zachowanie położonego przy ulicy Tadeusza Kościuszki nr 85 zabytkowego budynku wraz z oficyną, w celu utrzymania pierzejowego charakteru ulicy Tadeusza Kościuszki;
- 2) obowiązuje zachowanie gabarytów budynku zabytkowego i oficyny oraz nienaruszalność kształtu ich bryły, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości, geometrii dachów;
- 3) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji budynku zabytkowego i oficyny, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść, układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, gzymsy, obramienia okien, itp;
- 4) obowiązuje nakaz zachowania formy architektonicznej oraz wyeksponowania wartości artystycznych i estetycznych budynku zabytkowego;
- 5) obowiązuje zachowanie materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji budynków.

4. W odniesieniu do budynku wymienionego w § 13 ust. 2 i pokazanego na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zachowanie gabarytów budynku zabytkowego i oficyny oraz nienaruszalność kształtu ich bryły, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości, geometrii dachów;
- 2) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji budynku zabytkowego i oficyny, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść, układu otworów okiennych i drzwiowych, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego oraz takich elementów jak balkony, gzymsy, obramienia okien, itp.;
- 3) obowiązuje nakaz zachowania formy architektonicznej oraz wyeksponowania wartości artystycznych i estetycznych budynku zabytkowego;
- 4) obowiązuje zachowanie materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji budynków.

§ 14. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru i na obszarach, o którym mowa w § 13 ust. 1, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 15. Na wymienionym obszarze nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

§ 16. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 17. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem nie występuje istniejący i projektowany system komunikacji publicznej i wewnętrznej wraz z parkingami przyulicznymi,
- 2) skomunikowanie obszaru odbywa się poprzez system komunikacji publicznej i wewnętrznej położony poza granicami planu,
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji, jaka pełnić będzie ta działka i tak dla:
 - a) śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej - 1,0 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - d) usług handlu - 1 miejsce na 40 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) usług gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,
 - g) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
 - h) usług innych niż wymienione w od lit. c – do lit. g - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 4) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 3, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
 - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 ;
- 5) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z 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;
- 6) miejsca postojowe związane z funkcją mieszkalną należy realizować na terenie 1MWK-U;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla usług z miejscami w drodze publicznej (ul. Tadeusza Kościuszki) przylegającej od wschodu do granicy planu, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;
- 8) należy zapewnić dostępność usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji inwestycji należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych; zakaz wykonywania pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych w pasie drogowym ulicy T. Kościuszki, przyległym do wschodniej granicy planu; urządzenia te należy realizować od strony podwórzowej; dopuszcza się montowanie platform wzdłuż schodów zewnętrznych;
- 9) przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z 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.

§ 18. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i 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.

§ 19. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych realizować z istniejących miejskiej sieci wodociągowej o średnicy 200 mm zlokalizowanej ulicy Tadeusza Kościuszki, poza obszarem objętym planem;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;

§ 20. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy 200 mm zlokalizowanej w ulicy Tadeusza Kościuszki, poza obszarem objętym planem;
- 2) przyłącza kanalizacji sanitarnej muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) na terenie objętym planem zakazuje się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

§ 21. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz parkingów jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w uzasadnionych przypadkach braku możliwości odprowadzania do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej o średnicy 500 mm biegnącej w ulicy Tadeusza Kościuszki poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez eksploatatora sieci; 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;

- 2) na wszystkich terenach inwestycyjnych 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 wykorzystanie do tego celu natury;
- 3) na budynkach garażowych dopuszcza się dachy zielone i retencyjne.

§ 22. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej zlokalizowanej na zachód i południe od działki objętej planem ;
- 3) dopuszcza się indywidualne instalacje grzewcze wykorzystujące jako źródło ciepła kotły zasilane gazem sieciowym;
- 4) dopuszcza się montaż pomp ciepła pobierających ciepło z gruntu.

§ 23. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz budynku przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej średniego ciśnienia, po jej ułożeniu w ulicy Tadeusza Kościuszki poza obszarem objętym planem;

§ 24. 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 z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 25. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich, poza granicami planu;
- 2) 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;
- 3) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 4) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 6) nie dopuszcza się ogniw i paneli fotowoltaicznych montowanych na połaciach dachowych budynków zabytkowych; zakaz montażu ogniw i paneli na gruncie i na elewacjach budynków zabytkowych.

§ 26. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych i ustaleń niniejszego planu;

- 2) obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy podjąć działania zmierzające do ich zabezpieczenia i przebudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 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.

Teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej pierzejowej o cechach zabudowy kamienicowej

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MWK-U**, o powierzchni ok.0,0742 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego - śródmiejską zabudowę mieszkaniową pierzejową o cechach zabudowy kamienicowej;
- 2) w parterze kamienicy należy lokalizować usługi, do których zaopatrzenie może być realizowane wyłącznie przez samochody dostawcze o nośności poniżej 6 t., dopuszcza się lokale usługowe w oficynie i na wyższych kondygnacjach,
- 3) wskaźniki zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 60%,
 - b) intensywność zabudowy – od 0,4 do 2,0,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy pierzejowej po linii rozgraniczającej konturu 1MWK-U od strony wschodniej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się skomunikowanie z przyległej od wschodu ulicy Tadeusza Kościuszki, położonej poza granicą planu, a od południa z drogi wewnętrznej, położonej poza granicą planu,
 - c) ustala się miejsca postojowe zgodnie z § 17 pkt 4 i 5 tekstu niniejszej uchwały,
 - d) ustala się utrzymanie i adaptację istniejącego budynku zabytkowego w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, oraz utrzymanie szerokości frontu budynku odpowiadającej historycznemu podziałowi katastralnemu i utrzymanie istniejącej głębokości budynku głównego i oficyny,
 - e) ustala się utrzymanie istniejących podziałów elewacyjnych charakterystycznych dla zabudowy kamienicznej śródmieścia – rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i szerokości segmentów,
 - f) dopuszcza się okna połaciowe na dachu budynku głównego od strony wschodniej, od strony podwórza na dachu budynku głównego i oficyny dopuszcza się również okna kolankowo - połaciowe, lukarny i wystawki,
 - g) ustala się utrzymanie kąta nachylenia połaci dachowych na budynku głównym, w celu zachowania kontynuacji geometrii dachów sąsiednich zabytkowych kamienic,
 - h) ustala się utrzymanie dachu jednospadowego na oficynie, ze spadkiem w stronę wnętrza podwórza,

- i) ustala się pokrycie dachów blachą płaską na rąbek stojący w kolorze zieleni, grafitu lub w kolorze nawiązującym do pokrycia udokumentowanego w źródłach historycznych,
- j) ustala się główną kalenicę równoległą do ulicy Tadeusza Kościuszki, położonej poza granicą planu; zakazuje się wieńczenia elewacji frontowej okapem dachu wychodzącym poza lico elewacji lub linię gzymsu wieńczącego (nie dotyczy rynny dachowej),
- k) ustala się realizację schodów i pochylni od strony ulicy Tadeusza Kościuszki w grubości ściany frontowej, albo w grubości ściany bramnej lub we wnękach; dopuszcza się wysunięcie do 0,7 m poza lico budynku,
- l) zakaz budowy budynków gospodarczych i pomocniczych, garaży blaszanych, wolno stojących i zgrupowanych, nawet jako tymczasowych; dopuszcza się obiekty małej architektury i wiaty, garaże podziemne do 80% powierzchni działki lub wbudowane w bryłę główną od strony podwórza albo jako przyległe do budynku i w granicy działki, o wysokości do 4,0 m w kalenicy; dopuszcza się dobudowę do oficyny wiaty śmietnikowej w południowej granicy,
- m) dopuszcza się montaż podziemnych pomp ciepła, zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE

§ 28. 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 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 29. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Emilii Plater, położonego pomiędzy ulicami M. Skłodowskiej – Curie, T. Kościuszki, Gen. W. Sikorskiego i W. Gałaja w Suwałkach (uchwała Nr XI/88/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2011 r., Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 201 z dnia 3 sierpnia 2011 r. poz. 2431).

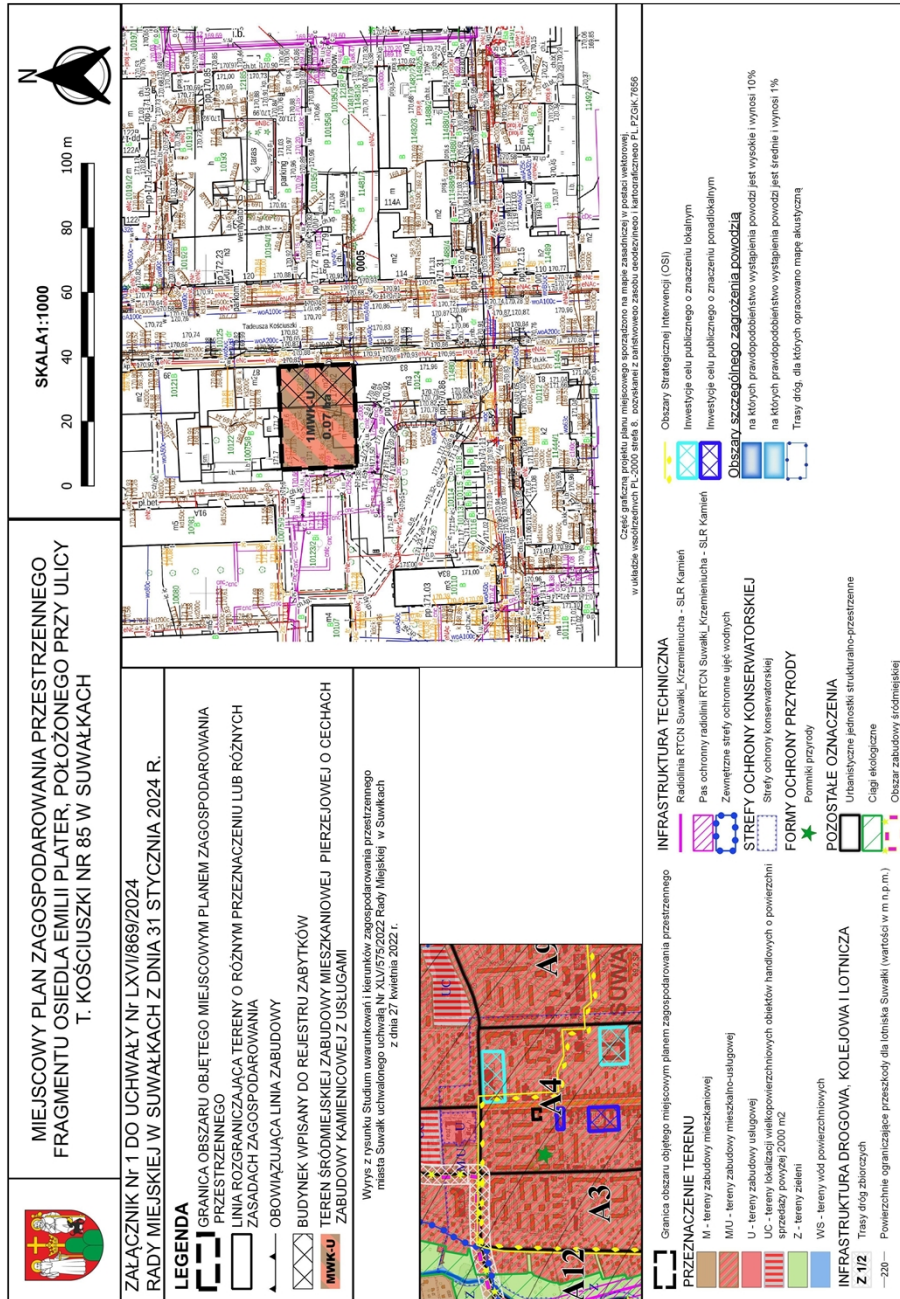
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVI/869/2024
 Rady Miejskiej w Suwałkach
 z dnia 31 stycznia 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/869/2024
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 31 stycznia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego fragmentu Osiedla Emilii Plater, położonego przy ulicy
T. Kościuszki nr 85 w Suwałkach**

Do projektu planu uwag nie zgłoszono.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/869/2024
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 31 stycznia 2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Osiedla Emilii Plater, położonego przy ulicy T. Kościuszki 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, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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) 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 LXVI/869/2024

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 stycznia 2024 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXX/408/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Osiedla Emilii Plater, położonego przy ulicy T. Kościuszki 85 w Suwałkach na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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).

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.

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 0,07 ha, stanowi część obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego przez Radę Miejską w Suwałkach uchwałą Nr XI/88/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Emilii Plater, położonego pomiędzy ulicami M. Skłodowskiej – Curie, T. Kościuszki, Gen. W. Sikorskiego i W. Gałaja w Suwałkach, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2011 r. poz. 2431.

Obejmuje nieruchomość zabudowaną i zagospodarowaną, wskazaną w obowiązującym planie pod usługi nieuciążliwe. Granicę planu stanowi granica nieruchomości.

„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., zezwała na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w marcu 2021 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Celem sporządzenia planu było:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działki objętej planem, zgodne było z obowiązującym w czasie podjęcia uchwały intencyjnej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki (uchwała Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.). Zgodne jest również z ustaleniami zawartymi w uchwalonym w czasie sporządzania niniejszego planu, obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki (uchwała Nr XXII/292/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2022 r.).

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest jednostce podstawowej A4. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej A4 funkcją podstawową jest zabudowa śródmiejska (mieszkalno – usługowa). Funkcje uzupełniające to usługi publiczne, funkcja administracyjna, oświatowa. Kierunkiem przekształceń jest rewitalizacja terenów śródmiejskich. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. teren objęty planem położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej, na terenach określonych jako zabudowa mieszkalno – usługowa oraz w strefach ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, wpisanych do rejestru zabytków. W granicach planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją nr KL.WKZ 534/251/d/82 z dnia 8.02.1982 r.

W procedurze sporządzania planu w ustalonym terminie zgłoszono 6 pism z wnioskami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 3 listopada 2023 r do 4 grudnia 2023 r. Dyskusja publiczna, w tym możliwość uczestnictwa on-line, ustalona była na dzień 24 listopada 2023 r. Do dyskusji nie zgłoszili się zainteresowani. Uwagi można było składać do dnia 19 grudnia 2023 r. W ustalonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy pełnej realizacji założeń planu, **budżet Gminy Miasta Suwałki nie będzie obciążony, gdyż realizacja planu po stronie wydatków wynosić będzie 0,00 zł.**

Realizacja planu po stronie wydatków:

- z tytułu wykupu gruntów	0,00 zł.
- z tytułu podziału geodezyjnego i wyceny nieruchomości	0,00 zł.
- z tytułu uzbrojenia i zagospodarowania terenu	0,00 zł.
Razem:	0,00 zł

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 30% (słownie trzydziestu procent).

Realizacja planu po stronie przychodów:

- z tytułu sprzedaży gruntów	0,00 zł.
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów	472,00 zł.
- z tytułu wzrostu podatku od budynków	2 189,00 zł.
- renta planistyczna	0,00 zł.
- opłata adiacencka	0,00 zł.
- roszczenia z art. 36 ustawy o pizp	0,00 zł.

Łącznie przychody: 2 661,00 zł.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.