

UCHWAŁA XXX/406/2021
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 31 marca 2021r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11), w związku uchwałą Nr XVII/227/2020 z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach – Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 0,24 ha.

§ 2. Plan składa się z następujących części podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewitalizacja środowiska przyrodniczego miasta;
- 4) porządkowanie istniejącej zabudowy;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni terenów biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) teren zabudowy mieszkalnej śródmiejskiej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MU;
- 2) teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN;
- 3) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDW.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja ulic,
- 6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

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

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) linie wymiarowe;
- 3) powierzchnia terenu;
- 4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);
- 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, gospodarczych, garaży oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,
 - e) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i urządzeń porządkowych i reklamowych,
 - f) urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
 - g) istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach;
- 6) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 7) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach, wraz z rysunkiem planu;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa;
- 9) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojsć i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
- 11) przebudowie budynku - należy przez to rozumieć działania, którym jest poddawany budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 18) 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;
- 19) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) ustaleniach planu - należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 21) 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 należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.

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

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

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

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

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

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

5. Zakazuje się realizacji funkcji uciążliwych dla środowiska, w tym stacji paliw, składowisk wszelkich rodzajów odpadów, składów i punktów skupu złomu i innych materiałów wtórnych oraz poprodukcyjnych.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje 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 naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, attyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 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 i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy, w sposób tworzący pierzeję na terenie 1MU i jako wolno stojąca na terenie 2MN - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) ustala się na terenie 1MU zabudowę w granicy działek o nr 10966/4 i 12366,
 - c) wysokość budynków w zabudowie mieszkalnej i mieszkalno usługowej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) geometria i wysokość dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - e) elewacje budynków, a w szczególności takie ich elementy, jak: balkony, otwory okienne i drzwiowe oraz stolarka, należy utrzymać w jednorodnych formach; wyklucza się kolorystykę w odcieniach niebieskich, czerwieni i fioletów, za wyjątkiem elementów istniejących i reklamowych,
 - f) zakazuje się stosowania na elewacjach elementów winylowych, (za wyjątkiem parapetów i rynien spustowych) oraz prefabrykowanego detalu typu tralki, czy figury,
 - g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,
 - h) nakazuje się stosować pokrycia dachowe z materiałów pokryciowych w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,
 - i) zakazuje się stosowania pokryć dachowych ocynkowanych niepowlekanych,
 - j) dopuszcza się montaż ogniw fotowoltaicznych o mocy do 50kW i kolektorów słonecznych na dachach (za wyjątkiem budynku zabytkowego), wyklucza się montaż na elewacjach frontowych budynków (od ulicy Teofila Noniewiczza) i na terenie,
 - k) zakazuje się obudowy urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, ramp oraz podestów, zlokalizowanych poza liniami zabudowy,
 - l) dopuszcza się grodzenie terenów,
 - m) zakaz umieszczania reklam na dachach budynków, ogrodzeniach,

§ 10. 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. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach oraz wiat, garaży, budynków gospodarczych poza budynkami usługowymi i o funkcji podstawowej;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności oraz dróg;
- 3) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów, składów i punktów skupu złomu i innych materiałów wtórnych oraz poprodukcyjnych;
- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowych; zakaz realizacji studni;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 8) zakaz wydobywania kopaliny;
- 9) nakaz realizacji na terenach mieszkaniowych zieleni urządzonej w wielkości minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) nakaz podłączenia do miejskiej sieci ciepłej lub gazowej, dopuszcza się zachowanie i wymianę indywidualnych źródeł ciepła w obiektach istniejących oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem:

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

§ 11. 1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 12. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z Zarządzeniem nr 7/2020 r. Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie wymagań obrony cywilnej oraz:

- 1) realizacja nowo powstających garaży podziemnych oraz innych pomieszczeń położonych na najniższych kondygnacjach budynków w zabudowie mieszkalnej śródmiejskiej z usługami i mieszkalnej jednorodzinnej, w sposób zapewniający w razie potrzeby wykorzystanie ich, po zaadoptowaniu do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków, jako ukrycia podstawowej odporności;
- 2) w przypadku, gdy planowane budowle ochronne projektowane są jako wspólne dla zespołu kilku budynków, należy zapewnić do nich promień dojścia, od stałego przebywania ludzi mających z nich korzystać nie większy, niż 150 metrów.

Rozdział 3.

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

§ 13. 1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.

2. W granicach ochrony zabytkowego układu urbanistycznego, o którym mowa w § 13. 1. obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) należy zachować budynek nr 6 (drewniany z ok. 1900 r., karta) wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, objęty ochroną na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345);
- 2) w odniesieniu do obiektu wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, obowiązuje ochrona konserwatorska polegająca na:
 - a) zachowaniu kształtu bryły budynku, z dopuszczeniem rozbudowy wyłącznie od strony elewacji podwórzowych,
 - b) obowiązuje zachowanie wysokości budynku i geometrii dachu,
 - c) w przypadku rozbudowy nowa część nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
 - d) obowiązuje zachowanie rozplanowania elewacji frontowej budynku, w tym zachowanie usytuowania wejścia głównego oraz otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji, detalu architektonicznego,
 - e) obowiązuje nakaz zachowania materiałów elewacyjnych i wykończeniowych charakterystycznych dla budynku,
 - f) obowiązuje stosowanie stolarki drzwiowej i okiennej drewnianej o podziałach oryginalnych lub zbliżonych do oryginału; dopuszcza się stolarkę plastikową w okleinach drewnopodobnych o podziałach oryginalnych lub zbliżonych do oryginału;
 - g) obowiązuje nakaz ujednolicenia formy i kolorystyki elewacji oraz stolarki w całym obiekcie,

- h) dopuszcza się pokrycia blachą powlekaną układaną na rąbek stojący w kolorze utlenionej miedzi, zieleni lub grafitu; przy rozbudowie nakaz stosowania na dachach jednolitych pokryć, w tym samym kolorze, co na budynkach istniejących,
- i) dopuszcza się przemieszczenie budynku wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, zgodnie z przepisami szczegółnymi,
- j) w przypadku skreślenia obiektu objętego ochroną konserwatorską z wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ustalenia dotyczące jego ochrony nie obowiązują.

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

Rozdział 4.

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

§ 15. System komunikacji:

- 1) na terenie objętym planem nie występuje system komunikacji publicznej;
- 2) skomunikowane obszaru odbywać się będzie poprzez:
 - a) przylegającą do granic planu od zachodu ulicę Teofila Noniewiczza - drogę publiczną kategorii "L" - lokalna, dla której ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345),
 - b) projektowaną drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 3KDW;
- 3) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i jednorodzinnej - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usług administracji i biur - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - c) usług handlu - 1 miejsce na 40 m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) usług gastronomii – 1 miejsce na 15 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) usług zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet,
 - f) usług oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,
 - g) dla usług innych niż wymienione od lit. b do lit. f - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 5) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w pkt. 4, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, 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 ;
- 6) 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;

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

§ 16. System zaopatrzenia w media:

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 6) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową; przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 7) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone, o ile jest to możliwe, poza jezdniami ulic;
- 8) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z układu komunikacyjnego, położonego poza granicami niniejszego planu;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 17. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych zlokalizowanych w ulicach Wigierskiej i Teofila Noniewicza, sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem, dla których ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345);
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) zakaz budowy studni;
- 4) w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych, pobór wody ze studni awaryjnych zlokalizowanych na terenie miasta.

§ 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicach Wigierskiej i Teofila Noniewicza, sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem, dla których ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345);
- 2) przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

- 3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników na nieczystości.

§ 19. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu mieszkalnej śródmiejskiej z usługami 1MU i terenu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej 2MN jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez bezpośrednie odprowadzenie do ziemi przy spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach Wigierskiej i Teofila Noniewicza, sąsiadujących z terenem objętym przedmiotowym planem, dla których ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345), na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 20. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako rozwiązanie podstawowe przyjmuje się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze, o ile nie ma możliwości podłączenia do sieci miejskiej ;
- 3) w kotłowniach indywidualnych ustala się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem (po doprowadzeniu gazu przewodowego);
- 4) zakazuje się instalowania zbiorników z gazem.

§ 21. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 3) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 22. System gospodarki odpadami:

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

§ 23. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia 20 kV;
- 2) bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na obszarze w granicach planu;
- 4) 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;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się urządzenia fotowoltaiczne o mocy do 50 kV wyłącznie na dachach (za wyjątkiem budynku zabytkowego), wyklucza się montaż na elewacjach budynków oraz na powierzchni terenu;
- 7) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§ 24. System obsługi telekomunikacyjnej:

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

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Oddział 1.

Zabudowa mieszkalna śródmiejska z usługami

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MU** o powierzchni ok. 0,13 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkalna śródmiejska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi, w tym handlowa, o powierzchni sprzedażowej lub usługowej podstawowej do 200 m²,
 - b) mała architektura;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 2,0 m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5,0 m od zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy z terenem 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zabudowę w granicy działek 10966/4 i 12366,
 - c) miejsca postojowe - parkingi naziemne i podziemne zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z miejscami na terenach przyległych dróg publicznych,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 35%,
 - e) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,2,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 15%,

- g) zakaz realizacji pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy zabudowanych wejść do budynków,
 - h) zakaz budowy obiektów gospodarczych, wiat i garaży; funkcje te należy wbudowywać w bryłę podstawową budynków; dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków gospodarczych,
 - i) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową i dopuszcza się jej remonty i przebudowę w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowych budynków, z możliwością rozbudowy do wielkości nie przekraczającej 10% obecnej powierzchni całkowitej, przy zachowaniu ustalonych powyżej parametrów zagospodarowania terenów,
 - j) dla budynku ewidencyjnego zgodnie z ustaleniami § 13 obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem; w przypadku skreślenia obiektu objętego ochroną konserwatorską z wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ustalenia dotyczące jego ochrony nie obowiązują; dopuszcza się przemieszczenie budynku,
 - k) wysokość budynków ustala się na nie wyżej niż 10,65 m, od poziomu terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy głównej, która ma być równoległa do ulicy Teofila Noniewiczza,
 - l) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej, dopuszcza się realizację garaży podziemnych i piwnic pod budynkami oraz pod terenem - do 75% powierzchni terenu, na zasadach określonych w § 15 tekstu niniejszej uchwały
 - m) geometria dachu - dachy dwuspadowe, lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°, o głównej kalenicy równoległej do frontu działki; zakaz okapów, rynna oparta na gzymsie lub ukryta w dachu,
 - n) dopuszcza się dachy płaskie na lukarnach, garażach i wiatrolapach,
 - o) dopuszcza się realizację garaży podziemnych pod budynkami oraz pod terenem, na zasadach określonych w § 15 tekstu niniejszej uchwały,
 - p) dopuszcza się zjazdy do garaży podziemnych ukryte za bramami,
 - q) dla zabudowy realizowanej w granicy działek 10966/4 i 12366 obowiązuje zasada przyległości i kontynuacji formy architektonicznej, w tym kąta nachylenia połaci dachowych i koloru przekrycia; dopuszcza się obniżenie wysokości i zmniejszenie głębokości budynku maksimum o 2,0 m.
- 4) dla terenu 1MU położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

Oddział 2.

Zabudowa mieszkalna jednorodzinna

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN** o powierzchni ok. 0,09 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkalna jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 4,0 m od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od 5,0 m do 14,0 m od południowej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) miejsca postojowe - parkingi naziemne i podziemne zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30%,

- d) intensywność zabudowy - od 0,4 do 1,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 35%,
 - f) zakaz realizacji pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy zabudowanych wejść do budynków, dopuszcza się zadaszenia,
 - g) zakaz budowy obiektów gospodarczych i garaży; funkcje te należy wbudowywać w bryłę podstawową budynku,
 - h) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny i dopuszcza się jego remonty i przebudowę w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowych, oraz jego rozbudowę i nadbudowę, przy zachowaniu ustalonych powyżej parametrów zagospodarowania terenu,
 - i) wysokość budynku ustala się na nie wyżej niż 9,5 m, od poziomu terenu przy wejściu do budynku, do kalenicy,
 - j) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej kondygnacji podziemnej,
 - k) geometria dachu - dachy dwuspadowe, lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 35°, o głównej kalenicy równoległej do frontu działki, przy rozbudowie dopuszcza się kontynuację kąta nachylenia połaci i koloru przekrycia, jak na budynku istniejącym,
 - l) dopuszcza się dachy płaskie na lukarnach, garażach i wiatrołapach,
 - m) dopuszcza się realizację garażu podziemnego pod budynkiem oraz pod terenem, na zasadach określonych w § 15 tekstu niniejszej uchwały i do 75% powierzchni działki,
 - n) dopuszcza się zjazd do garażu podziemnego ukryty za bramą,
- 4) dla terenu 2MN położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

Oddział 3. Komunikacja

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDW** o powierzchni ok. 0,02 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 11,0 m;
- 2) w granicach terenu 3KDW dopuszcza się:
 - a) wspólną nawierzchnię jezdni i chodnika,
 - b) realizację uzbrojenia technicznego,
 - c) utwardzenie w 100% powierzchni działki,
 - d) zatokę postojową, małą architekturę, urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) od terenu 3KDW ustala się linie zabudowy w odległości 4,0 m dla zabudowy na terenie 1MU oraz 2MN;
- 4) dla terenu 3KDW położonego w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk obowiązują ustalenia rozdziału 3. tekstu niniejszej uchwały.

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 "Śródmieście Południe" w Suwałkach uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r., Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 345.

§ 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 XXX/406/2021
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 31 marca 2021 r.

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Główny arkusz mapy	4 215 12 17 11 Ime	Pobudowana jest zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	M. Suwałki/20830_1	Numer sprawy	
Obręb ewid.	0008 Obręb nr 6 i Ime 0008, 0009	Nazwa materiału zasobu	
Numer działki	108481, 108482, 108483 i Ime.	Data wykonania kopii	2020-04-02
Ulica, nr		Sporządził(a)	Paulina Grzyweka
Układ współrz. płaskich	200024		
Układ wysokości			

Profesjonalista jest odpowiedzialny za zgodność kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Nazwa materiału zasobu: *mapa zasadnicza*

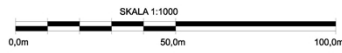
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: *2020-04-02*

Data wykonania kopii: *2020-04-02*

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: *mgr inż. Paulina Grzyweka*

INSPEKTOR

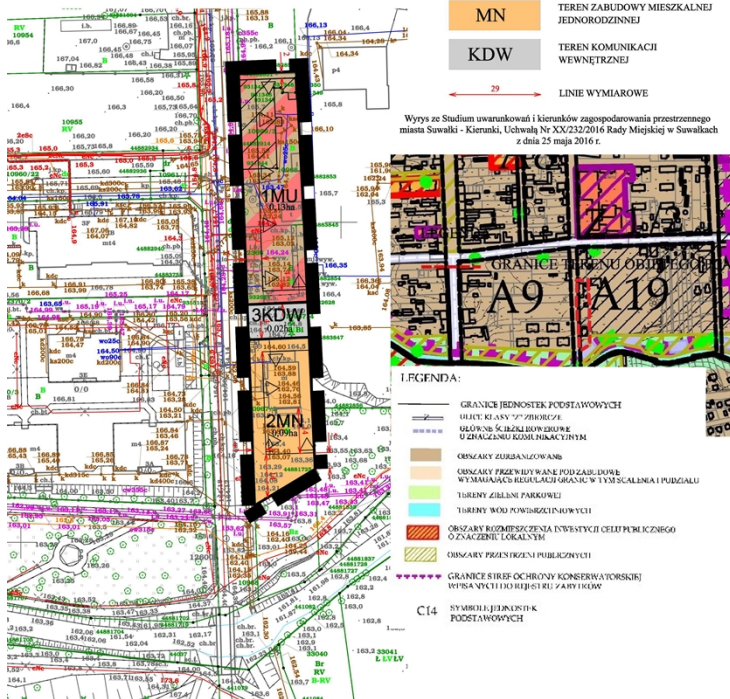
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBJĘMUJĄCY FRAGMENT WSCHODNIEJ PIERZEI ULICY
TEOFILA NONIEWICZA OD NR 2 DO NR 6 W SUWAŁKACH**
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/406/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKRAČALNA LINIA ZABUDOWY
- BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- MU TEREN ZABUDOWY MIESZKALNEJ ŚRÓDMIEJSKIEJ Z USŁUGAMI
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW TEREN KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
- 29 LINIE WYMIAROWE

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki - Kierunki, Uchwałę Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.



- LEGENDA:**
- GRANICE JEDNOSTEK PODSTAWOWYCH
 - ULICY KLASY "D" ZBIORCZE
 - GŁÓWNE SKŁADOWNIKOWE UZŁĄŻENIE KOMUNIKACYJNYM
 - OBSZARY ZURADZANOWAŃ
 - OBSZARY PRZEWYWAJĄCE PODZABUDOWĘ WYMAGAJĄCĄ REGULACJI GRANIC W TYM SKALENIA I PUDGAŁU
 - TERENY ZIELENI PARKOWEJ
 - TERENY WOD POWIĘGZINOWYCH
 - OBSZARY ROZPOSIĘCZENIA Ciepłoty Ciepłej
 - OBSZARY PRZEZBIENIA PUBLICZNYCH
 - GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WYSAWYCH I DREWNIANYCH ZABYTKÓW
 - STAREM I JEDNOSTEK PODSTAWOWYCH

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących działek o numerach geodezyjnych 10966/4 i 10966/3, zabudowanych drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wpisanym do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków, zawierających się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU, w zakresie:

- 1) zmiany wskaźnika dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy, z 35 % na 45%,
- 2) ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na 12,5 m,
- 3) zmiany wskaźnika dotyczącego intensywności zabudowy, adekwatnie do zmian wskaźników w zakresie powierzchni i wysokości zabudowy oraz przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnych,
- 4) dopuszczenia możliwości urządzenia miejsc postojowych w obszarze zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. Noniewicza (tak jak zrealizowana inwestycja na działce o nr geod. 12366),
- 5) zmiany zapisu dotyczącego budynku zabytkowego z: „*dla budynku ewidencyjnego zgodnie z ustaleniami § 13 obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem; dopuszcza się przemieszczenie budynku,*” na „*dla budynku ewidencyjnego zgodnie z ustaleniami § 13 obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem; dopuszcza się przeniesienie lub zmianę lokalizacji budynku,*” oraz usunięcia lub adekwatnej zmiany zapisu "*dopuszcza się przemieszczenie budynku wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk, zgodnie z przepisami szczególnymi*", gdyż stanowi on powielenie ustaleń szczegółowych oraz odnosi się do przepisów szczególnych, którymi faktycznie są ustalenia planu miejscowego (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jako formy - art. 7 pkt 4).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/406/2021

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 marca 2021 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 i z 2021 r. poz. 11), 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 XXX/406/2021

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 marca 2021 r.

Zalacznik4.gml



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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 i z 2021 r. poz. 11).

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 239 ze zmianami) oraz uchwałą intencyjną Nr XVII/227/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 stycznia 2020 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 5 wniosków. Projekt planu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2 grudnia 2020 r do 8 stycznia 2021 r. Po wyłożeniu do projektu planu zgłoszono jedno pismo z siedmioma uwagami, z których dwie uwzględniono w całości, dwie uwzględniono w części, trzech w całości nie uwzględniono.

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 0,24 ha, obejmuje tereny położone w śródmieściu.

Obszar znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Południe w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 stycznia 2017 r., poz. 345). Obejmuje obszar oznaczony w tym planie symbolem 45MN – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Granice obszaru wyznaczają: od północy i zachodu – ulica Teofila Noniewicza, od wschodu – teren dawnego browaru, przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” pod zabudowę wielorodzinną, od południa – teren zieleni parkowej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu planu wywołane zostało wnioskiem właścicieli posesji przy ulicy Teofila Noniewicza 2 oraz koniecznością ustalenia zasad zabudowy

i zagospodarowania dla terenów, które zmieniły swoich właścicieli.

„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., zezwala 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 styczeń 2020 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Celem sporządzenia planu było stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych, ustalenie przeznaczenia, standardów i zasad zagospodarowania terenów oraz obiektów znajdujących się w granicach opracowania.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.

Planem objęto obszar położony w rejonie śródmiejskim, w podstawowej jednostce strukturalnej A19 i oznaczony na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, jako: zurbanizowany wymagający przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Ponadto, obszar położony jest w strefie zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-31 decyzją KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 2 grudnia 2020 r. do 8 stycznia 2021 r. Dyskusja publiczna on-line ustalona była na dzień 18 grudnia 2020 r. Osoba, która zgłosiła pisemny akces uczestnictwa w dyskusji, nie zgłosiła się. Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, Państwo XY* zgłosili pismo z siedmioma uwagami o treści:

1)Wnosimy o zmianę wskaźnika, o którym mowa w § 25 pkt 3 lit. d, dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy z 35 % na 45%.

Uzasadnienie: w planie obowiązującym dla przedmiotowego terenu nie określono wskaźnika powierzchni zabudowy, natomiast właściciel nieruchomości nr geod. 12366 zrealizował na swojej działce na podstawie planu obowiązującego budynek o powierzchni zabudowy ok. 45 %. Mając na względzie, iż podstawą ustalania w planie miejscowym zasad zagospodarowania i zabudowy jest ład przestrzenny (czyli takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość) oraz fakt, że ustalony w projekcie planu wskaźnik 35 % jest ograniczeniem możliwości zabudowy w stosunku do obowiązującego planu miejscowego (co daje możliwość korzystania z uprawnień o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wnosimy o ww. zmianę.

2)Wnosimy o zmianę wskaźnika, o którym mowa w § 25 pkt 3 lit. k, dotyczącego maksymalnej wysokości zabudowy z 9,5 m na 12,5 m.

Uzasadnienie: w planie obowiązującym w § 87 ust. 10 pkt 12 lit. a na terenie oznaczonym symbolem 44MWU ustalono: „wysokość zabudowy położonej w pierzejach ulic T. Noniewicza i Wigierskiej ustala się od 7,5 m do 8,5 m do górnej krawędzi gzymsu oraz od 9,5 m do 12,5 m do kalenicy”. W związku z powyższym oraz faktem, iż nasza nieruchomość jest położona przy ul. Noniewicza, mając na uwadze ład przestrzenny oraz obowiązek równego traktowania, wnosimy o ww. zmianę.

3)Wnosimy o zmianę wskaźnika, o którym mowa w § 25 pkt 3 lit. e, dotyczącego intensywności zabudowy, adekwatnie do zmian wskaźników w zakresie powierzchni i wysokości

zabudowy oraz przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnych.

4) Wnosimy o zmianę wskaźnika, o którym mowa w § 25 pkt 3 lit. m dotyczącego geometrii dachu. Z kąta nachylenia połaci do 35° na 40°.

Uzasadnienie: w planie obowiązującym w § 88 ust. 6 pkt 2 ustalono maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych do 40°. Mając na uwadze argumenty przytoczone w powyższych uzasadnieniach wnosimy o ww. zmianę.

5) Wnosimy o zmianę wskaźnika, o którym mowa w § 25 pkt 3 lit. c oraz w § 15 pkt 4, dotyczącego liczby miejsc do parkowania na wskaźnik zawarty w § 88 ust. 7 planu obowiązującego oraz dopuszczenia możliwości urządzenia miejsc postojowych w obszarze zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. Noniewicza (tak jak zrealizowana inwestycja na działce o nr geod. 12366).

Uzasadnienie: ustalony w projekcie planu wskaźnik jest znacząco wyższy niż wskaźnik przyjęty w planie obowiązującym, co powoduje ograniczenia, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6) Wnosimy o zmianę zapisu zawartego w 25 pkt 3 lit. j, dotyczącego budynku zabytkowego z: „j) dla budynku ewidencyjnego zgodnie z ustaleniami § 13 obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem; dopuszcza się przemieszczenie budynku,” na „j) dla budynku ewidencyjnego zgodnie z ustaleniami § 13 obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem; dopuszcza się przeniesienie lub zmianę lokalizacji budynku,” oraz usunięcia lub adekwatnej zmiany zapisu, o którym mowa w § 13 ust. 2 pkt 2 lit. 1, gdyż stanowi on powielenie ustaleń szczegółowych oraz odnosi się do przepisów szczególnych, którymi faktycznie są ustalenia planu miejscowego (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jako formy - art. 7 pkt 4).

7) Wnosimy o wprowadzenie ustaleń na wzór tych, które są zawarte w § 87 ust. 9 obowiązującego planu: „W przypadku skreślenia obiektów objętych ochroną konserwatorską z rejestru lub z ewidencji zabytków, ustalenia dotyczące ich ochrony nie obowiązują.”

Ze zgłoszonych w piśmie uwag dwie uwzględniono w całości, dwie uwzględniono w części, trzech w całości nie uwzględniono.

Uwzględnienie uwag nie wywołało konieczności ponowienia procedury planistycznej - przedłożenia nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu, ponieważ nie narusza istoty planu. Uwagi dotyczą nieruchomości, do których składający mają tytuł prawny. Uwzględnienie tych uwag nie powoduje zmian w zagospodarowaniu pozostałych terenów objętych planem, nie ma negatywnego wpływu na ład przestrzenny i warunki ochrony konserwatorskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Po przeanalizowaniu zgłoszonych uwag, postanowiono co następuje:

W całości uwzględniono uwagi nr 4 i 7 złożone przez Państwa XY*, dotyczące:

1) Zmiany kąta nachylenia połaci dachowych z do 35° na 40°, (uwaga nr 4).

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmiany w zapisie treści uchwały. Po dokonaniu korekty wynikającej z uwzględnienia uwagi, § 25 pkt 3 lit. m otrzymał brzmienie: „m) geometria dachu - dachy dwuspadowe, lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°, o głównej kalenicy równoległej do frontu działki; zakaz okapów, rynna oparta na gzymsie lub ukryta w dachu.”

Powyższa zmiana jest zgodna z istniejącą obecnie zabudową na sąsiedniej działce, gdzie wybudowano budynek o dachu dwuspadowym i kącie nachylenia połaci 40°. Nie powoduje zmian w zagospodarowaniu pozostałych terenów objętych planem i pozwala na ujednoczenie nowej zabudowy poprzez kontynuację kąta nachylenia dachu, co wpłynie na zachowanie ładu przestrzennego w konturze planistycznym 1MU.

2) Wprowadzenia ustaleń na wzór tych, które są zawarte w § 87 ust. 9 obowiązującego planu: „W przypadku skreślenia obiektów objętych ochroną konserwatorską z rejestru lub z ewidencji zabytków, ustalenia dotyczące ich ochrony nie obowiązują.” (uwaga nr 7).

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmiany w zapisie treści uchwały. Po dokonaniu korekty wynikającej z uwzględnienia uwagi, w § 13 ust. 2 pkt 2 dopisano literę „j”, w brzmieniu:

„j) w przypadku skreślenia obiektu objętego ochroną konserwatorską z wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ustalenia dotyczące jego ochrony nie obowiązują.”,

a § 25 pkt 3 lit. j otrzymał brzmienie:

„j) dla budynku ewidencyjnego zgodnie z ustaleniami § 13 obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem; w przypadku skreślenia obiektu objętego ochroną konserwatorską z wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ustalenia dotyczące jego ochrony nie obowiązują; dopuszcza się przemieszczenie budynku.”.

Powyższe ustalenie nie zmienia istoty planu ani w zakresie ochrony konserwatorskiej, ani w zakresie zabudowy i zagospodarowania oraz zachowania ładu przestrzennego. Nie wpływa również na pozostałe tereny objęte planem. Stanowi uszczegółowienie zapisów dotyczących działań na obiekcie wpisanym do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Częściowo uwzględniono uwagi nr 2 i 5 złożone przez Państwa XY*, dotyczące:

1) Zmiany wskaźnika, o którym mowa w § 25 pkt 3 lit. k, dotyczącego maksymalnej wysokości zabudowy z 9,5 m na 12,5 m (uwaga nr 2).

W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi zmieniono maksymalną wysokość z 9,5 m na 10,65 m, a nie, jak żądano w uwadze, na 12,5 m. Maksymalną wysokość zmieniono na zgodną z wydanym w 2015 r. pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługą na przyległej działce. Powyższy zapis zapewni równe traktowanie właścicieli nieruchomości położonych w tym samym konturze planistycznym oraz możliwość realizacji nowej zabudowy o takich samych parametrach, jak istniejąca zabudowa mieszkalno-usługowa na sąsiedniej działce, położonej w konturze 1MU. Żądana wysokość 12,5 m odnosiła się do zabudowy wielorodzinnej, wyznaczonej dla innego konturu planistycznego. Kontur ten obejmuje teren po dawnym browarze Kunca i objęty jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe”. Zaproponowana zmiana wysokości nie narusza istoty planu w zakresie zabudowy i zagospodarowania oraz zachowania ładu przestrzennego na pozostałym obszarze objętym planem. Dotyczy jedynie nieruchomości osób składających uwagę i, jak wcześniej stwierdzono, jest zgodna z wysokością zabudowy na działce sąsiedniej, położonej w tym samym konturze planistycznym.

2) Zmiany wskaźnika, o którym mowa w § 25 pkt 3 lit. c oraz w § 15 pkt 4, dotyczącego liczby miejsc do parkowania na wskaźnik zawarty w § 88 ust. 7 planu obowiązującego. (uwaga nr 5).

W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi, wskaźnik został skorygowany do 1,5mp/lokal mieszkalny, zgodnie z miejskimi standardami, wynikającymi ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” dla terenów położonych w ścisłym śródmieściu.

Wprowadzone zmiany, wynikające z częściowego uwzględnienia przedmiotowych uwag, dotyczą jedynie nieruchomości osób składających uwagę. Dlatego też ich uwzględnienie nie spowodowało konieczności ponowienia procedury planistycznej, przedłożenia nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu. Potwierdza to też stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków wyrażone w notatce służbowej z dnia 1 lutego 2021 r., dotyczącej omówienia uwag złożonych do planu oraz jego opinia z dnia 2 lutego 2021 r. Miejski Konserwator Zabytków po zapoznaniu się z treścią uwag stwierdził, iż nie ingeruje w ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy

i zagospodarowania. Ostateczna decyzja w tej sprawie należy do Prezydenta Miasta Suwałk.

Ponadto **nie uwzględniono** uwag nr **2** i **5** złożonych przez Państwa XY*, w niżej wymienionych zakresach:

1)Część uwagi **nr 2** dotycząca ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na 12,5 m, zgodnie z zapisami dla konturu 44MWU obowiązującego planu.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe”, nieruchomość Państwa XY* położona jest w konturze 45MN, w którym wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych ograniczono do wysokości 9,5 m., a nie w konturze 44MWU, na który powołują się Państwo XY* w swojej uwadze. Obowiązek równego traktowania odnosić należy do zabudowy tego samego konturu planistycznego, czyli do konturu 45MN obowiązującego planu.

2)Część uwagi **nr 5** dotycząca dopuszczenia możliwości urządzenia miejsc postojowych w obszarze zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. Noniewiczza (tak jak zrealizowana inwestycja na działce o nr geod. 12366).

O odrzuceniu tej części uwagi zdecydował fakt jej bezzasadności. Zgodnie z projektem planu dla nowego budynku miejsca postojowe można realizować na działce (np. pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą).

W całości nie uwzględniono natomiast uwag Państwa XY*o numerach 1, 3 i 6, dotyczących:

1)Zmiany wskaźnika dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy z 35 % na 45%, zgodnie ze wskaźnikiem, który przyjęto przy realizacji budynku na sąsiedniej działce (uwaga **nr 1**).

Uwagi nie uwzględniono, ponieważ na sąsiedniej działce zrealizowano budynek na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe”, uchwalonego w 2000 r. Zgodnie z obecnie obowiązującymi miejskimi standardami zabudowy, wynikającymi ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, wskaźnik zabudowy ustalony został na 35%. Powyższa wielkość wskaźnika adekwatna jest również do powierzchni tej działki.

2)Zmiany wskaźnika, dotyczącego intensywności zabudowy, adekwatnie do zmian wskaźników w zakresie powierzchni i wysokości zabudowy oraz przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnych (uwaga **nr 3**).

Uwagi nie uwzględniono, gdyż jest bezzasadna. Składający uwagę nie podali propozycji wielkości tego wskaźnika. Ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy był wyliczany na podstawie powierzchni działki i parametrów budynku, który może być na niej realizowany. W ocenie organu jest więc odpowiedni do projektowanej zabudowy tego terenu. Ponadto jest tożsamy ze wskaźnikiem wynikającym z wydanego pozwolenia na budowę na przyległej działce.

3)Zmiany zapisu zawartego w § 25 pkt 3 lit. j dotyczącego budynku zabytkowego z: „j) dla budynku ewidencyjnego zgodnie z ustaleniami § 13 obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem; dopuszcza się przemieszczenie budynku,” na: „j) dla budynku ewidencyjnego zgodnie z ustaleniami § 13 obowiązuje ochrona jego wystroju zewnętrznego z drewnianym szalunkiem i detalem; dopuszcza się przeniesienie lub zmianę lokalizacji budynku,” oraz usunięcia lub adekwatnej zmiany zapisu, o którym mowa w § 13 ust.2 pkt 2 lit. 1, gdyż stanowi on powielenie ustaleń szczegółowych oraz odnosi się do przepisów szczególnych, którymi faktycznie są ustalenia planu miejscowego (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jako formy - art. 7 pkt 4) (uwaga **nr 6**).

Uwagi nie uwzględniono. Składający uwagę wnoszą o uzupełnienie zapisu dotyczącego przemieszczenia, poprzez dodanie zapisu o zmianie lokalizacji. Zmiana lokalizacji jest tożsama

z przeniesieniem, zatem nie ma potrzeby rozszerzania tego zapisu. Nie wykreśla się też, z rozdziału 3 „Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej”, zapisu dotyczącego działań na obiektach zabytkowych. Ustalenie zasad ochrony konserwatorskiej wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym mówi się, co określa się obowiązkowo w planie miejscowym. Ponadto wszystkie zapisy dotyczące ochrony konserwatorskiej, zawarte w tym rozdziale, wynikają z wniosków Miejskiego Konserwatora Zabytków i były przez niego uzgadniane.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy. Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi określa się obowiązkowo:

1)przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2)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,

3)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

4)szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

Z powyższego wynika, że projekt planu może ingerować w uprawnienia właścicielskie dotyczące nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, w zakresie przeznaczenia terenów.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Na terenie objętym planem nie przewiduje się lokalizacji celu publicznego ani wykupu terenów pod te cele. Z prognozy wynika, iż nie przewiduje się kosztów związanych z: wykupem gruntów, podziałem geodezyjnym i wyceną nieruchomości, uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu. W związku z tym wielkość kosztów wynosi 0,00 zł

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu, w tym: sprzedaż gruntów, wzrost podatków od gruntów, wzrost podatków od budynków i renta planistyczna, to również kwota wynosząca 0,00 zł.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewiczza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Południe w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 23 stycznia 2017 r., poz. 345).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wschodniej pierzei ulicy Teofila Noniewicza od nr 2 do nr 6 w Suwałkach, umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z ładem przestrzennym i dotychczasowymi zasadami zagospodarowania.

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.

*anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 2019 poz. 1781 t.j.