

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki
o nr ewid.: 10962/1 i 12369/2 w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 15 ust. 2, 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 LII/682/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid.: 10962/1 i 12369/2 w Suwałkach – Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid.: 10962/1 i 12369/2 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje zabudowane i zagospodarowane nieruchomości o nr ewid.: 10962/1 i 12369/2, położone przy ulicy Teofila Noniewicza 3H, w zabudowie śródmiejskiej, o łącznej powierzchni 0,1927 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej 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. 67a 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 części tekstowej jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;
- 2) przeznaczenie terenu na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- 3) rewaloryzację środowiska kulturowego Miasta Suwałk;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. W niniejszym planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją,

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie:
 - a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,
 - b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierające:
 - a) zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych,
 - b) w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;
- 8) sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zawierające określenie parametrów działki uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:
 - a) szerokość frontu działki oraz jej powierzchni,
 - b) kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;
- 13) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;

- 14) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- 15) wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczony w części graficznej symbolem MNW-U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy, numerujący teren.

2. Dla terenu, o których 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 w części graficznej (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 przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

- 1) treść numerycznej mapy zasadniczej;
- 2) wymiarowanie podane w metrach;
- 3) powierzchnia terenu.

§ 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;
- 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i które nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy niżej wymienionych elementów, z zastrzeżeniem, że nie przekroczą one linii rozgraniczającej teren inwestycji:
 - dociepleń budynków istniejących,
 - elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, itp.,
 - 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,
 - urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, w tym zadaszonych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,

- stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych,
 - urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,
 - istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach,
 - wiat, w tym wiat śmietnikowych o powierzchni zabudowy do 25,0 m² i wysokości do 4,0 m;
- 5) 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.);
 - 6) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;
 - 7) 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;
 - 8) 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 normą PN-ISO 9836:2011);
 - 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
 - 10) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2011;
 - 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie pod budynkami i wiatami, do której nie wlicza się dojazdów i dojazdów oraz parkingów podziemnych poza obrysem budynków;
 - 12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 13) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
 - 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
 - 15) 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;
 - 16) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;

- 17) 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;
- 18) 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) niecki trawiaste,
 - c) ogrody deszczowe,
 - d) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;
- 19) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony w części graficznej liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym objaśnionym w części tekstowej i graficznej planu;
- 20) terenie (działce, nieruchomości) sąsiednim - należy przez to rozumieć teren (działkę, nieruchomość) położony bezpośrednio obok (posiadający przynajmniej jedną wspólną granicę) i mający dostęp do tej samej drogi publicznej; na potrzeby bilansowania miejsc postojowych przez teren należy rozumieć teren w promieniu 100 m od osi głównego wejścia do budynku do krawędzi najbliższego położonego miejsca postojowego i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 21) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych oraz powodujących ograniczenia w zabudowie sąsiedniej;
- 22) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, w tym kondygnacji podziemnych, na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 23) zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami.

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 całego terenu.

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 Suwałk.

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 na:

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

5. Zmiany zaistniałe w wyniku przedsięwzięć wymienionych w ust. 4 powyżej nie mogą uniemożliwiać realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

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

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 2) ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od poziomu ulicy w osi najniżej położonego wejścia do budynku w poziomie parteru do górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub atyki oraz kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 3) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się dojeżdż i dojazdów, stropodachów kondygnacji nadziemnych; gdy w ustaleniach szczegółowych wskazuje się grunt rodzimy, to rozumie się grunt wolny od zabudowy i utwardzeń z wykorzystaniem materiałów budowlanych - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) wysokość budynków i budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) kolorystyka budynku z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (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) dopuszcza się obiekty małej architektury i wiaty o wysokości do 4,0 m,
 - i) nie dopuszcza się budynków gospodarczych i pomocniczych, garaży blaszanych, nawet jako tymczasowych; funkcje te realizować należy w budynku mieszkalnym,

6) ustala się następujące zasady podziału terenu - nie dopuszcza się podziału celem wydzielenia nowych działek budowlanych.

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

1) na obszarze objętym planem obowiązuje:

- a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
- b) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów,
- c) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie budynków do sieci ciepłowniczej lub gazowej, dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii bez emisji spalin,
- d) zakaz wydobywania kopaliny,
- e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- f) zakaz budowy szamb i oczyszczalni ścieków,
- g) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
- h) zakaz budowy studni, za wyjątkiem awaryjnych na potrzeby obrony cywilnej,
- i) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- j) 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 podobne obiekty małej retencji miejskiej,
- k) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
- l) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,
- m) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,
- n) teren oznaczony w części graficznej symbolem literowym: MNW-U należy odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i e), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) terenu, dla którego dopuszczalne poziomy hałasu 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),
- o) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem ogródków gastronomicznych;

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 (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 344 z późn. zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,

- c) ustala się realizację jednej inwestycji, polegającej na adaptacji zabytkowego budynku na cele mieszkalne lub mieszkalno - usługowe nieuciążliwe,
- 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 inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt 13 o znaczeniu lokalnym, do których należy infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują inwestycje publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7. ust. 1. pkt 13 o znaczeniu lokalnym, do których należą przestrzenie publiczne;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 12. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzać poprzez realizację i utrzymanie inwestycji (obiektów i urządzeń) celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym:

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

2. Do terenu należy zapewnić dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań 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 więcej niż 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności na terenie gminy przez Prezydenta Miasta Suwałk.

6. Teren objęty planem zawiera się w granicach, ustalonej w trybie określonym Decyzją Nr 105/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefy ochronnej obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21, dla której ograniczenia w użytkowaniu terenów, polegające na zakazie wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej, przyjmuje się dla promienia 1500 m mierzonego od punktu odniesienia usytuowania obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7"; zakaz ten nie dotyczy obiektów już istniejących.

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. Na obszarze objętym planem, na działce nr 12369/2, znajduje się zabytek - dom murowany wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 25 maja 1981 r. znak: KL. WKZ 534/101/d/81, pod numerem rejestru A-101.

3. Na wymienionym obszarze nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne. 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.

4. W obszarach, o którym mowa w ust. 1 powyżej oraz w odniesieniu do budynku wymienionego w ust. 2 powyżej i pokazanego na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne oraz poniższe zasady:

- 1) obowiązuje nakaz pełnej ochrony konserwatorskiej obiektu zabytkowego;
- 2) należy zachować gabaryty budynku zabytkowego i nienaruszalność kształtu jego bryły, w tym wysokość i geometrię dachu;
- 3) należy zachować materiały elewacyjne i wykończeniowe oraz utrzymać w jednorodnych formach, materiałach i kolorystyce elewacji budynku;
- 4) należy zachować rozplanowanie elewacji budynku, w tym podziały architektoniczne elewacji, detal architektoniczny oraz takie elementy jak gzymsy, obramienia okien, itp.;
- 6) na elewacjach budynku należy stosować kolory pastelowe;
- 8) zakaz montażu fotowoltaiki na terenie oraz na ścianach i połaciach dachowych budynku zabytkowego;
- 9) nakaz ujednolicenia kolorystyki i pokrycia dachu poprzez stosowanie pokrycia z blachy powlekannej na rąbek stojący w kolorze grafitu; zakaz stosowania pokryć ocynkowanych niepowlekanych;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach płyt elewacyjnych, klinkierowych, szkła elewacyjnego, blach falistych.

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

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) skomunikowanie obszaru odbywa się z ulicy Teofila Noniewicza poprzez działki drogowe o nr : 10961/1, 10960/22, 10960/29, 10960,28 i 10960/27 położone poza obszarem objętym planem;
- 3) miejsca postojowe należy realizować w granicach terenu objętego planem, na warunkach podanych w pkt. 4 lub na terenach sąsiednich, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia

sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście od osi głównego wejścia do budynku do krawędzi najbliższego położonego miejsca postojowego nie powinno być dalej niż w promieniu 100,0 m; miejsca postojowe zintegrowane z funkcją mieszkalną należy lokalizować wyłącznie na terenie 1MNW-U;

- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej - 2,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usług administracji i biur - 1,0 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - c) usług gastronomii - 1,0 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) usług zdrowia - 1 miejsce na 1 gabinet,
 - f) usług innych, niż wymienione w lit. b) - d) - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy;
- 5) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących teren 1MNW-U, nie wyznacza się miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla usług z miejscami położonymi na przyległym od północy do granic opracowania parkingu publicznym.

§ 16. System zaopatrzenia w media:

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) 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 nie wymienionych 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.

§ 17. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych realizować z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poza obszarem planu w ulicy Tadeusza Kościuszki (wodociąg o średnicy 150 mm);
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 18. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

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

§ 19. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi;
- 2) 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;
- 3) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych; i wykorzystywanie do tego celu natury;
- 4) na obiektach małej architektury i wiatach dopuszcza się dachy zielone i retencyjne.

§ 20. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na północ od działki objętej planem;
- 2) dopuszcza się indywidualne instalacje grzewcze wykorzystujące jako źródło ciepła kotły zasilane gazem sieciowym (po doprowadzeniu gazu w sąsiedztwo działki objętej planem) lub energią elektryczną;
- 3) dopuszcza się montaż źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (np.: pompy ciepła);
- 4) zakazuje się instalowania zbiorników z gazem.

§ 21. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz budynku przewiduje się docelowo z sieci gazowej średniego ciśnienia, po jej ułożeniu w sąsiedztwie działki objętej planem.

§ 22. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na terenie 1MN-U należy przewidzieć powierzchnie niezbędne na miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz o pojemności pojemnika dostosowanej do ilości korzystających z niego mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 23. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu o stację transformatorową, zlokalizowaną na terenie przyległym od północy do granic 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) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 5) w granicach objętych planem nie przewiduje się oświetlenia terenów publicznych, z uwagi na ich brak;
- 6) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 9) zakaz montażu ogniw i paneli fotowoltaicznych na dachu zabytkowego budynkumieszkalnego oraz na gruncie.

§ 24. System obsługi telekomunikacyjnej:

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

Rozdział 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Oddział 1.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej

§ 25. Na terenie oznaczonym w części graficznej symbolem 1MNW-U, o powierzchni 0,1927 ha ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, obejmującego mniej niż 50% powierzchni całkowitej budynku i nie mającego wpływu na zabytkową bryłę budynku i jego otoczenie - usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - 5,0 m od północnej granicy planu, zgodnie z częścią graficzną,
 - b) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 15 pkt. 4 tekstu niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40%,
 - d) intensywność zabudowy od 0,5 do 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40%,
 - g) dopuszcza się małą architekturę,

- h) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) dla budynku mieszkalnego ustala się:
- a) zachowanie oryginalnego wyglądu poprzez utrzymanie kształtu bryły budynku,
 - b) wysokość do 4,5 m do okapu i do 8,0 m do kalenicy;
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych $33^{\circ} \pm 2^{\circ}$; zakaz zmiany geometrii dachu;
 - d) zakaz montażu paneli fotowoltaicznych na ścianach i na dachu budynku mieszkalnego oraz na gruncie,
 - e) elewacje zgodnie z § 9 pkt 5 lit. d)÷g);
- 6) utrzymuje się lokalizację istniejącej wiaty śmietnikowej w północnej granicy terenu, poza ustaloną linią zabudowy.

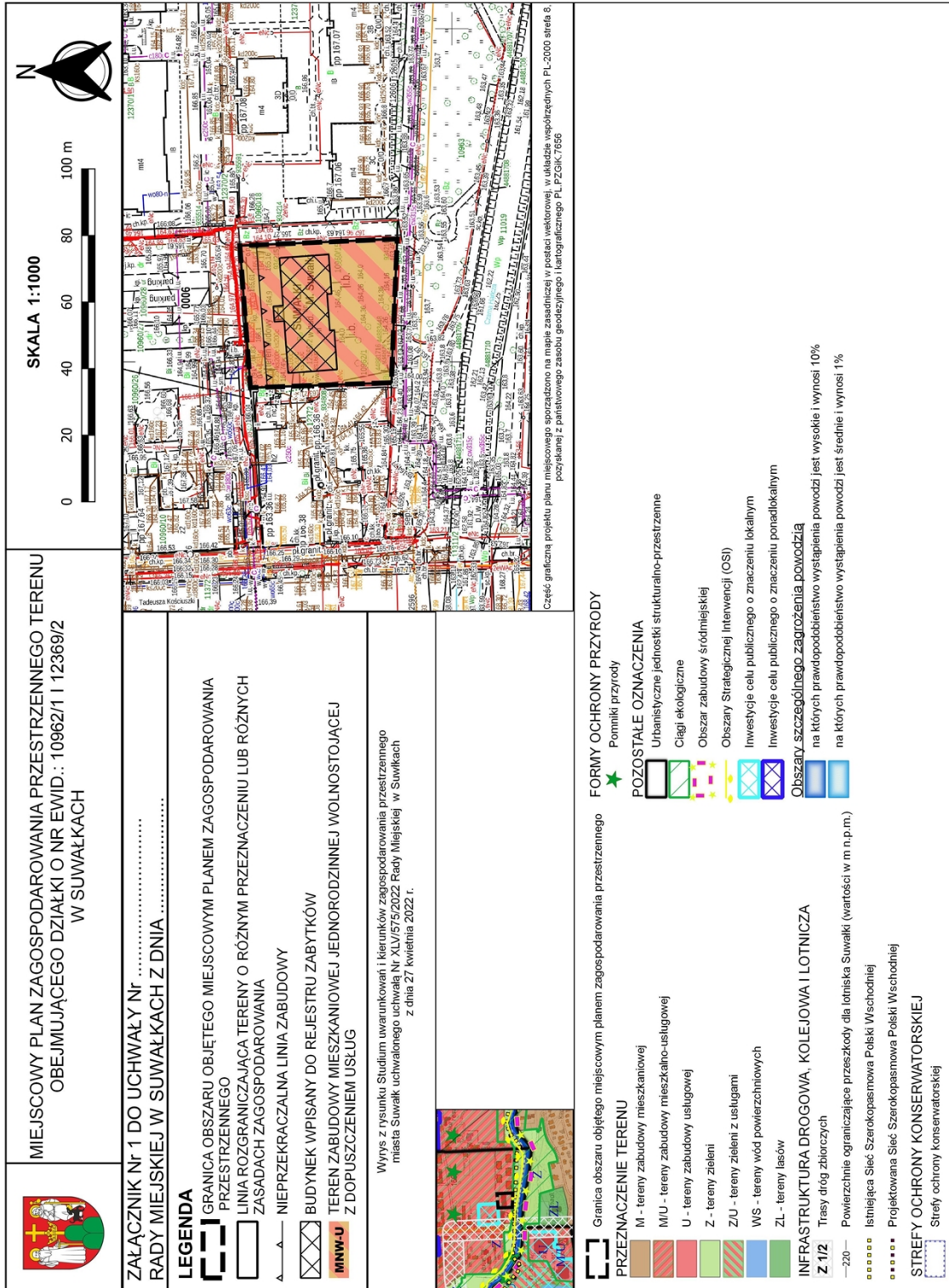
Rozdział 6. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 26. 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).

§ 27. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXVI/451/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewiczza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 października 2017 r., poz. 3594).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid.: 10962/1 i 12369/2 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. 18 ww. ustawy 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) oraz art. 39 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 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501 i 1506) , rozstrzyga się, co następuje:

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia.....2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid.: 10962/1 i 12369/2 w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

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

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2023 r.

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