

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Szpitala
Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1904, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/181/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 3,46 ha.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) ustalenia planu, stanowiące część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) załącznik Nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonaną w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu";
- 3) załącznik Nr 2 zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 3 zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem regulacji prawnych w ustaleniach planu jest:

- 1) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 2) wprowadzenie nowych funkcji w granicach terenu opracowania;
- 3) ustalenie zasad skomunikowania terenu;
- 4) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 5) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowe i literowe określające klasy przeznaczenia terenu wyodrębnione liniami rozgraniczającymi 1UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

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

3. Na rysunku planu występuje oznaczenie informacyjne graficzne, odnoszące się do strefy ograniczenia wysokości przeszkód, względem poziomu istniejącego lądowiska helikoptera, wyznaczone zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Teren, którego przeznaczenie plan miejscowy zmienia, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z tym planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 5. 1. Plan dopuszcza:

- 1) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę dotychczasowych zabudowań, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów oraz budowę nowych uzupełniających, zgodnie z zasadami określonymi w planie;
- 2) korzystanie z istniejących indywidualnych i publicznych zjazdów z dróg publicznych położonych poza granicami planu na poszczególne działki zabudowane;
- 3) funkcjonowanie istniejących budynków i obiektów szpitala oraz obiektów pomocniczych z możliwością ich przekształceń oraz zmiany funkcji na określoną w planie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami planu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) realizację na terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi: obiektów technicznych i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym parkingów, zieleni urządzonej, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych związanych z obiektami budowlanymi, niezbędnymi do ich właściwego użytkowania;
- 7) instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi tekstu planu;
- 8) obiekty tymczasowe na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

2. Na wszystkich działkach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej oraz budowli ochronnych.

3. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej, w tym słupów, wież, masztów o ile nie będą wyższe niż 40 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji lądowiska.

§ 6. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;
- 2) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach;
- 2) 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;
- 3) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych i innych dokumentów;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie wolno przekroczyć ścianą (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem, że linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 27 ust.5 pkt 13 i 14 uchwały oraz że, linia ta dotyczy podziemnych części budynków;
- 7) podstawowej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym wskaźniki należy zaokrąglać w górę do wartości 0,01;
- 11) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku i jest liczona zgodnie z normą PN-ISO 9836;
- 12) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 13) obiekcie uzupełniającym lub pomocniczym – należy przez to rozumieć budynki i budowle, obiekty liniowe, małej architektury oraz urządzenia budowlane, związane z obiektem budowlanym o funkcji podstawowej lub uzupełniającej, stanowiące razem z tym obiektem całość techniczno - użytkową jak np. portiernie, wiaty, budynki garażowe, gospodarcze, przyłącza, sieci, urządzenia i instalacje techniczne i przemysłowe, osłony, przejazdy, drogi wewnętrzne, place postojowe, manewrowe, składowe, technologiczne, przeładunkowe, utwardzenia, zbiorniki, pojemniki na odpady, kontenery socjalno – biurowe, stacje transformatorowe, przepompownie, reklamy, budowle ochronne z zakresu OC oraz wszelkie inne obiekty i urządzenia techniczne, technologiczne i terenowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 14) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci mniejszy lub równy 12° ;
- 15) dach zielony - należy przez to rozumieć dachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną roślinność i retencję wód opadowych.

2. Ustalone w planie wskaźniki odnoszą się do terenu 1UZ oraz inwestycji objętej pozwoleniem na budowę z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

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

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

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

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

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 9. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) tereny osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny urządzeń melioracji wodnych;
- 4) tereny górnicze i udokumentowane złoża kruszywa;
- 5) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 6) tereny uzdrowiskowe.

§ 10. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) kształtowanie cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem w oparciu o parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone uchwałą;
- 3) architektura nowych obiektów powinna harmonizować z istniejącymi obiektami szpitala;
- 4) zakaz powstania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 5) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zieleni izolacyjną i urządzoną.

§ 11. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) obiektów biurowych i administracyjnych, obiektów z zakresu usług: gastronomii, handlu detalicznego, zamieszkania zbiorowego i innych uzupełniających zabudowy szpitala,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych,
 - d) altan i wiat,
 - e) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - f) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - g) budowli oraz urządzeń budowlanych uzupełniających,
 - h) urządzeń służących utrzymaniu porządku,
 - i) dróg wewnętrznych, chodników, placów manewrowych,
 - j) budynków pomocniczych, dozoru technicznego itp.,
 - k) ciągów pieszych i rowerowych,
 - l) zieleni urządzonej i izolacyjnej oraz odpowiednich zabezpieczeń technicznych od układu drogowego,
 - m) oświetlenia terenu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych,
 - n) instalacji wytwarzających energię elektryczną z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 2) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewniają zachowanie obowiązujących standardów i norm jakości środowiska, określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) obowiązek utrzymania i ochronę istniejącej zieleni poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń i uzupełnienia zieleni w formie zieleni komponowanej, nawiązującej do istniejącej zieleni i zabudowy;
- 4) ustala się zakaz:
 - a) realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymagań zawartych w niniejszych przepisach,
 - b) realizacji inwestycji uciążliwych i prowadzenia działalności gospodarczej, których oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność wykracza poza granice obiektu lub działki,
 - c) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii,
 - d) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - e) stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
 - f) budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego,
 - g) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - h) wydobywania kopalin,
 - i) budowy elektrowni wiatrowych,

- j) składowania i magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych za wyjątkiem odpadów wytwarzanych w ramach działalności Szpitala, z zachowaniem zasad gospodarki odpadami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi;

5) ustala się nakaz:

- a) podłączenia do sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,
- b) przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych oraz zapewnienie ochrony akustycznej jak dla terenu szpitala, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- c) zachowania istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych,
- d) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do gruntu, zbiorników retencyjnych lub do sieci deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. Teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ, należy do określonych odpowiednio w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a) i pkt. 1 lit. e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późniejszymi zmianami) terenów faktycznie zagospodarowanych pod szpitale i domy pomocy społecznej, dla której dopuszczalne poziomy hałas należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane lub ich części należy projektować, budować lub adaptować jako budowle ochronne lub miejsca doraźnego schronienia z uwzględnieniem przepisów o ochronie ludności i obronie cywilnej, a w szczególności ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obrony cywilnej oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy;
- 2) do czasu uchylecia zarządzenia nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, pomocniczo można korzystać z wyżej wymienionego zarządzenia z zastrzeżeniem pierwszeństwa stosowania zapisów wyżej wymienionej ustawy;
- 3) projekty budowlane obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, podlegają uzgodnieniu pod względem wymagań dla poszczególnych obiektów zbiorowej ochrony na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałki;
- 4) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) zapewnić należy właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 6) zapewnić należy zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 7) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

2. Na wszystkich terenach, dopuszcza się budowę obiektów ochronnych z zakresu OC.

Rozdział 4.

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

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem jest zlokalizowana inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - Szpital Wojewódzki im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach.

2. Na obszarze objętym planem ponadto zlokalizowane są inwestycje celu publicznego takie jak:

- 1) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

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

§ 15. 1. Teren objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Miasta Suwałk.

2. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 16. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy scalaniu, łączeniu i podziale terenu należy zachować następujące zasady:

- 1) dopuszcza się podział terenu celem wydzielenia poszczególnych części szpitala na podstawie zainwestowania lub projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu prawa budowlanego;
- 2) działki wydzielone powinny posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej z udokumentowanym dostępem do drogi publicznej;
- 3) zachować odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90° z tolerancją $\pm 20^\circ$;
- 6) dopuszcza się podziały z przeznaczeniem pod:
 - a) uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich,
 - b) realizację dróg wewnętrznych i dojazdów,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) regulację granic,
 - e) podziałów wynikających z orzeczeń sądowych i przepisów szczególnych lub zainwestowania;

- 7) dopuszcza się podział i łączenie działek lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu.

Rozdział 7.

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

§ 17. 1. Komunikację terenu objętego planem zapewniają drogi publiczne położone poza granicami opracowania planu tj. ulica Szpitalna i ulica Mikołaja Reja oraz drogi wewnętrzne od strony północnej i wschodniej, sąsiadujące z terenem 1UZ i zlokalizowane poza granicą terenu objętego planem.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych położonych poza granicami planu, w tym z ulicy Szpitalnej.

3. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę i budowę nowych zjazdów z dróg publicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 2) utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dojazdów i dróg, w tym wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu;
- 3) realizację parkingów podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku lub jako wolnostojących obiektów wielokondygnacyjnych.

4. Należy zapewnić miejsca do parkowania rowerów w liczbie 10 na każde rozpoczęte 100 miejsc postojowych dla samochodów i wyposażać w niezbędne do tego urządzenia.

5. Minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać, według poniższych wskaźników:

- 1) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych;
- 2) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej gabinetów lekarskich;
- 3) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla niewymienionych w pkt: 1, 2.

6. Ilość miejsc postojowych określa się oddzielnie do każdej funkcji, a następnie sumuje się.

7. Wskaźniki wymienione w ust. 5 mają zastosowanie w przypadku realizacji nowych inwestycji, przy rozbudowie i nadbudowie obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu użytkowania, w granicach terenu objętego planem; nie ustala się wskaźników dla funkcjonujących już obiektów; miejsc parkingowych istniejących nie wlicza się do bilansu.

8. Ilość istniejących miejsc parkingowych naziemnych, położonych w granicach planu należy utrzymać, dopuszcza się ich przebudowę lub likwidację i budowę w nowych lokalizacjach.

9. Przy realizacji miejsc do parkowania obsługujących teren 1UZ, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
- 2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 .

10. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 5, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

11. Przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych.

12. Należy zapewnić dostępność terenu osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późniejszymi zmianami); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnościami (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych i wyposażenie w sygnalizację dźwiękową, wydzielone miejsca postojowe i inne).

§ 18. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną będzie odbywać się za pośrednictwem istniejących linii w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie i poza terenem opracowania;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach w granicach planu;
- 3) nowe stacje transformatorowe winny być realizowane zgodnie z potrzebami z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 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 wydanymi przez administratora sieci;
- 6) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) trasy sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 11) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień i powinno być realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi na warunkach administratora sieci;
- 12) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów służących do magazynowania energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii;
- 14) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 10.

§ 19. Ustala się zasady funkcjonowania systemu obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

- 2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 6) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i sieci, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu.

§ 20. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza obszarem planu, wzdłuż ulicy Mikołaja Reja, wodociąg o średnicy 300 mm;
- 2) wskazana powyżej sieć wodociągowa zasilana jest z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować należy bezpośrednio z sieci wodociągowej lub zbiorników przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się funkcjonowanie i budowę studni awaryjnych

§ 21. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza obszarem planu, wzdłuż ulicy Mikołaja Reja, sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 1000 mm;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 3) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

§ 22. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej poza obszarem planu, wzdłuż ul. Szpitalnej sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 400 mm;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 3) 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;

4) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych; i wykorzystywanie do tego celu natury - poprzez separatory umożliwiające oczyszczanie wód opadowych i roztopowych;

5) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 23. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z istniejących sieci zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się realizację kotłowni gazowych i innych bezemisyjnych źródeł energii cieplnej.

§ 24. Ustala się zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewiduje się z miejskiego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 150 mm zlokalizowanego w ul. Mikołaja Reja poza obszarem objętym planem;
- 2) skrzynki lokalizować w granicach działek od strony dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 25. Ustala się zasady funkcjonowania systemu gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów stosownie do ich charakteru na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 3) nakaz stosowania pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych (z uwzględnieniem możliwości ich segregacji) i ich lokalizowania wewnątrz terenu 1UZ.

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

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 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 oraz urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożeniem i kolizjami z innym uzbrojeniem wymagając uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;

- 10) istniejące sieci adaptuje się z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i zmiany obecnych tras;
- 11) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

Rozdział 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 27. 1. Teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UZ**, o powierzchni 3,46 ha.

2. Dla terenu 1UZ ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową z zakresu usług zdrowia;
- 2) uzupełniającą z zakresu usług: biurowych i administracyjnych, pomocy społecznej, gastronomii, handlu detalicznego i zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie przeznaczenia na terenie 1UZ, ustala się realizację:

- 1) obiektów Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach i innych budynków, w których prowadzone są świadczenia zdrowotne;
- 2) obiektów biurowych i administracyjnych, zamieszkania zbiorowego, pomocy społecznej, gastronomii, handlu detalicznego; przy czym ogranicza się powierzchnię sprzedażową do 200,0 m²; lokale handlowe i gastronomiczne wyłącznie jako wbudowane w budynki o funkcji podstawowej lub uzupełniającej;
- 3) budynków gospodarczych, garażowych, altan i wiat;
- 4) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) urządzeń i obiektów pomocniczych, technicznych, dozoru technicznego itp.;
- 6) obiektów z zakresu: gastronomii i zamieszkania zbiorowego;
- 7) budowli i urządzeń budowlanych uzupełniających;
- 8) dróg wewnętrznych, chodników, placów manewrowych, placów utwardzonych;
- 9) miejsc postojowych, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 10) ciągów pieszych i rowerowych;
- 11) urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym miejsc na pojemniki służące selektywnej zbiórce odpadów;
- 12) zieleni urządzonej i izolacyjnej oraz odpowiednie zabezpieczenia techniczne od układu drogowego i lądowiska helikoptera;
- 13) obiektów, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych;
- 14) budowli ochronnych;
- 15) instalacji przestrzennych;
- 16) instalacji wytwarzających energię elektryczną z zakresu odnawialnych źródeł energii.

4. Dla terenu 1UZ, dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych;
- 2) utrzymanie istniejących zjazdów, ich przebudowę lub budowę nowych;
- 3) modernizację, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę istniejących obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;

- 4) uzupełnienie terenu nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- 5) przebudowę i rozbudowę wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z urządzeniami technicznymi, elementami infrastruktury technicznej, drogami, chodnikami, parkingami i zielenią;
- 6) budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów i placów;
- 7) zmianę funkcji na inne z zakresu usług publicznych lub usługowych nieuciążliwych, nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 8) realizacja innych usług wspomagających i towarzyszących przeznaczeniu terenu.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulicę od 2,0 m do 14,0 m;
- 2) obsługę komunikacyjną zapewnić z dróg publicznych i wewnętrznych, położonych poza granicami planu oraz istniejących dróg wewnętrznych na terenie szpitala;
- 3) projektowane inwestycje:
 - a) należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych,
 - b) nie mogą kolidować z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - c) nie mogą kolidować z uzbrojeniem podziemnym, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebudowę uzbrojenia w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) architektura projektowanych obiektów powinna harmonizować z otaczającymi obiektami i być spójna, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 5) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów wykończeniowych;
- 6) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 8) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne i inne w granicach terenu 1UZ;
- 9) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleni towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;
- 10) nakaz dostosowania obiektów budowlanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 12) obowiązują dachy płaskie, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych, dopuszcza się indywidualne formy zadaszeń wejść i wiat, dla których nie ustala się geometrii dachów;
- 13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt 14;
- 14) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą teren o innym przeznaczeniu, nie dotyczą:

- a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) urządzeń służących utrzymaniu porządku, urządzeń pomocniczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych),
 - c) elementów takich jak: pochylnie, rampy, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, tarasy, podziemne części budynków, w tym garaże podziemne i wjazdy do nich, gzymsy, balkony, loggie, wykusze i nadwieszenia,
 - d) zadaszeń nad miejscami postojowymi o wysokości do 4,50 m,
 - e) wiat i osłon śmietnikowych o wysokości do 4,50 m,
 - f) zewnętrznych nieobudowanych klatek schodowych i platform dla osób o szczególnych potrzebach i z niepełnosprawnościami,
 - g) ramp i podjazdów dla karettek,
 - h) portierni o wysokości do 4,5 m,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) parkingów, placów, dróg wewnętrznych, ogrodzeń, osłon,
 - k) murów oporowych, zjazdów do garaży,
 - l) urządzeń służących utrzymaniu porządku,
 - m) urządzeń terenowych i infrastruktury technicznej,
 - n) budowli ochronnych;
- 15) dopuszcza się:
- a) realizację garaży i parkingów, w tym podziemnych,
 - b) budowę dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu,
 - c) montaż ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) stosowanie dachów z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin oraz realizację tarasów na dachach płaskich,
 - f) budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną w sąsiedztwie stanowisk parkingowych;
- 16) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowy nadziemnej - 35,0 m,
 - budynków towarzyszących (socjalnych, gospodarczych, garażowych) - 6,0 m,
 - obiektów i urządzeń małej architektury - 4,50 m,
 - altan i wiat - 4,5 m,
 - obiektów dozoru i utrzymania porządku - 4,50 m,
 - budowli towarzyszących zabudowie - 12,0 m,
 - infrastruktury technicznej - 16,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy przesyłowych linii energetycznych i teletechnicznych;
 - b) udział powierzchni zabudowy - maksimum 45% powierzchni terenu,
 - c) udział powierzchni terenów utwardzonych - maksimum 35% powierzchni terenu,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20% powierzchni terenu,

e) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 1,0, maksimum 5,2.

6. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla potrzeb użytkowników stałych i przebywających czasowo (w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby z niepełnosprawnościami), w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 17 ust. 5 uchwały; wskaźnik miejsc parkingowych wymienionych w § 17 należy odnosić do nowych inwestycji oraz rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów.

7. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenem ulicy Szpitalnej, położonej poza terenem objętym planem, dopuszcza się bilansowanie z terenami sąsiednimi przylegającymi do terenu od strony północnej i wschodniej.

8. W zagospodarowaniu i zabudowie terenu 1UZ uwzględnić ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków wynikającego z położenia lądowiska helikoptera zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w rozdziałach od 1 do 7.

Rozdział 9.

USTALENIA KOŃCOWA

§ 28. W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XIX/219/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2016 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 18 maja 2016 r. poz. 2226, zmienionej uchwałą Nr VI/72/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 marca 2019 r. Poz. 1833); tekst jednolity (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 grudnia 2019 r. Poz. 5731).

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

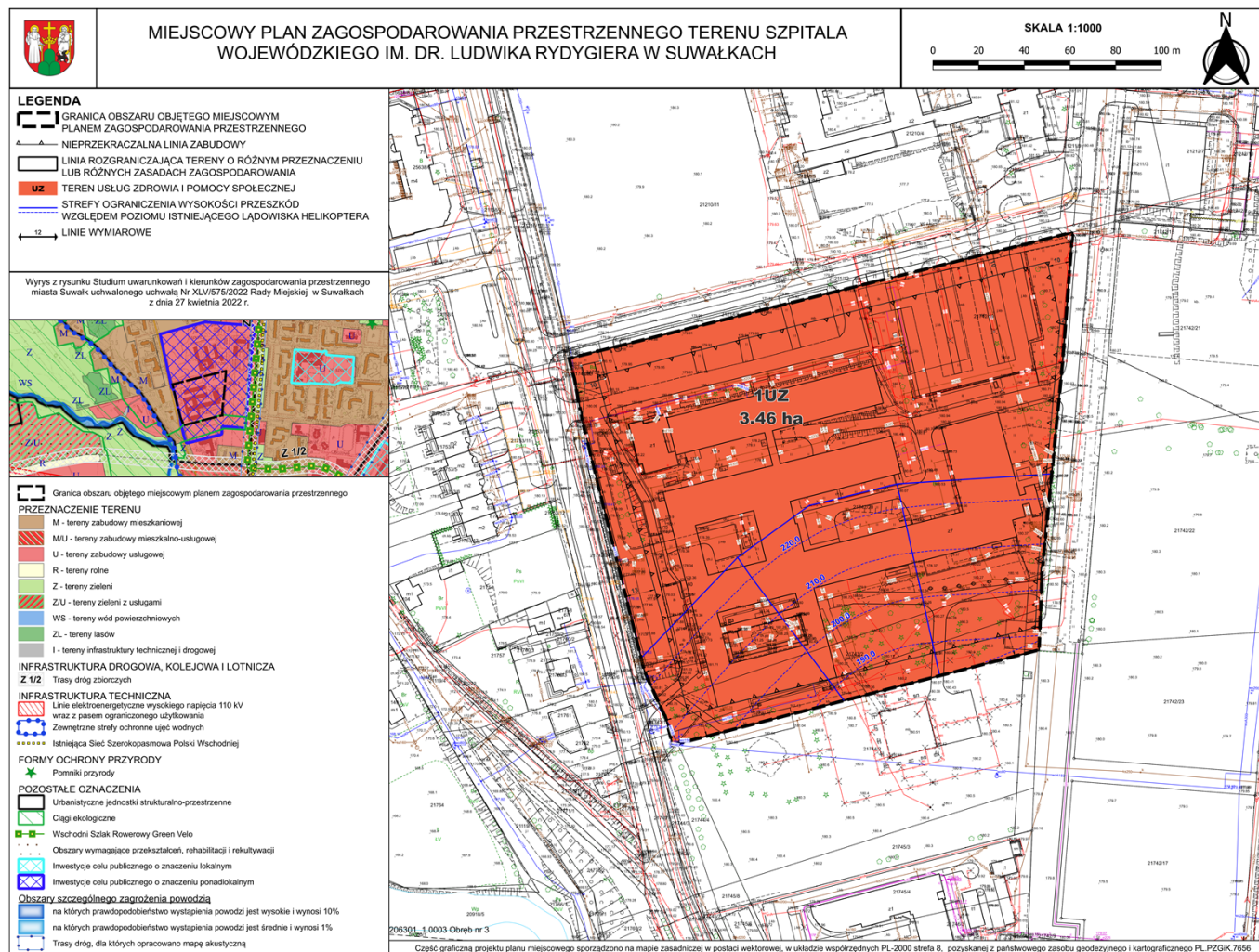
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 r.



UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami) oraz uchwałą Nr XVI/181/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2025 r.

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 8 wniosków.

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

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

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

Obszar wskazany do opracowania planu o powierzchni ok. 3,46 ha, obejmuje teren Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach przy ulicy Szpitalnej 60. Granicami opracowania objęto działki zabudowane głównym budynkiem szpitala oraz działki bezpośrednio przylegające do tego terenu od strony północnej, na których funkcjonują urządzone parkingi.

Obszar wskazany do opracowania planu posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położonego pomiędzy ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach, uchwalony Uchwałą Nr XIX/219/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2016 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 18 maja 2016 r. poz. 2226, zmieniony uchwałą Nr VI/72/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 r. tekst jednolity (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 grudnia 2019 r.).

Zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu, omawiany obszar zawiera się w granicach terenów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami: 6UZ - tereny usług publicznych wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną, 5KPW - wyznaczającego teren parkingu niepublicznego oraz 3KD - wyznaczającego pas drogi publicznej klasy Z - zbiorcza.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu wywołane jest wnioskiem Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej - Szpital Wojewódzki im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach, który zwrócił się o rozszerzenie granic konturu 6UZ, poprzez włączenie terenu oznaczonego symbolem 5KPW. Wnioskowana zmiana podyktowana jest koniecznością rozbudowy obiektu szpitala w związku z planowaną inwestycją celu publicznego – rozwojem ambulatoryjnej opieki specjalistycznej. Teren 5KPW graniczy bezpośrednio z istniejącym kompleksem szpitalnym (znajduje się na nim ogólnodostępny parking). Planowana inwestycja ma

na celu zwiększenie dostępności do usług AOS, w tym do nocnej opieki. Brak jest możliwości rozbudowy obiektu w innych kierunkach głównie z uwagi na strefę podejścia do lądowiska HEMS.

Wniosek dotyczy ponadto przesunięcia linii zabudowy w granicach terenu 6UZ (działki o numerach: 21742/20, 21742/24, 21743/1, 21743/2, 21744/2, 21744/4) od strony ulicy Szpitalnej, w kierunku zachodnim, co w przyszłości umożliwi rozbudowę podjazdu dla karettek oraz Szpitalnego Oddziału Ratunkowego.

Opracowanie planu w granicach określonych w uchwale intencyjnej stworzy podstawy formalne i prawne do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta oraz pozwoli na ustalenie nowych zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

Celem sporządzenia planu było:

- 1) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 2) wprowadzenie nowych funkcji w granicach terenu opracowania;
- 3) ustalenie zasad skomunikowania terenu;
- 4) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 5) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., obszar objęty opracowaniem zawiera się w granicach terenu usług (U) oznaczonego ponadto jako obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Teren objęty granicami opracowania planu zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej B4.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki B4 funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi publiczne. Do funkcji uzupełniających zalicza się: funkcję usługową w tym usługi publiczne, ochrony zdrowia, funkcje administracyjne, funkcję mieszkaniową jednorodzinną, zieleń urządzoną, tereny rolne, zabudowę zagrodową. Wśród kierunków przekształceń przewiduje się m.in. uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację nowych inwestycji z zakresu usług w tym publicznych, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 grudnia 2023 r.”, przyjęta uchwałą Nr LXVIII/897/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2024 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych w zależności od potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w lipcu 2025 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Szpitala Wojewódzkiego im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent).

Na terenie objętym planem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Miasta Suwałki, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XIX/219/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2016 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 18 maja 2016 r. poz. 2226, zmienionej uchwałą Nr VI/72/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 marca 2019 r. Poz. 1833); tekst jednolity (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 grudnia 2019 r. Poz. 5731).

Niniejsze uzasadnienie nie zawiera pozostałych elementów wynikających z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących kolejnych etapów procedury planistycznej, które zostaną dodane po zakończeniu całej procedury planistycznej.