

**UCHWAŁA NR LX/638/23
RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 20 grudnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego
Leszczewek w gminie Suwałki.**

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, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), w nawiązaniu do art. w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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), Rada Gminy Suwałki uchwala co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki” uchwalonego uchwałą Nr XXII/235/20 Rady Gminy Suwałki z dnia 27 października 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki, w granicach określonych w Uchwale Nr L/529/23 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w Gminie Suwałki, zwany dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię ok. 0,335 ha.

§ 2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) Część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu (w tym listy nieuwzględnionych uwag do projektu planu) - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a oraz art. 67 c, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) - załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony terenów, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i przepisach odrębnych;
- 2) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze lokalnym;
- 3) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych.

§ 4. 1. W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w części graficznej planu miejscowego i stanowiące ustalenie planu;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, linia ta nie dotyczy elementów małej architektury oraz dociepleń, zadaszeń, podestów, tarasów, słupów i innych drugorzędnych elementów budynku jak np. okapów, pilastrów, parapetów, okien piwnicznych;
- 7) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność o charakterze usługowym, nie powodującą uciążliwości, szczególnie dla środowiska i zdrowia ludzi; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych).

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczonych na części graficznej planu:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **1U**;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony symbolem **1KD**.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 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 podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 12.

3. Niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie należy zagospodarować rodzimą zielenią ozdobną.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 9. 1. Teren objęty planem położony jest w granicach Wigierskiego Parku Narodowego, w którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi.

2. Tereny objęte planem miejscowym położone są w Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Augustowska o kodzie PLB200002 oraz w Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000 Ostoja Wigierska o kodzie PLH200004. W obszarach Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:

- 1) zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) przedsięwzięcia o pośrednim lub bezpośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlegają ocenie dokonanej na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska pod względem ewentualnych skutków przedsięwzięcia w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ww. zapis nie dotyczy przedsięwzięć związanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub wynikających z tej ochrony.

3. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że teren określony w § 6 ust. 1 pkt. 1 zalicza się do kategorii terenów zabudowy usługowej.

4. Zagospodarowanie poszczególnych terenów winno harmonizować z otaczającym krajobrazem.

Rozdział 4.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 10. 1. Na terenach objętych planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach opracowania planu nie znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP).

3. W przypadku natrafienia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 11. 1. Za teren przestrzeni publicznych uznaje się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD.

2. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust. 1, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić jego ogólnodostępność.

3. Ustalenia szczegółowe terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w § 20 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

§ 12. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 9 niniejszej uchwały.

2. W granicach niniejszego planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

4. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracyjnych:

- 1) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych;
- 2) wszelkie przekształcenia systemu melioracji należy realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Rozdział 7.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 13. 1. Ograniczenia obowiązujące na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 9 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

3. Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

1) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

2) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:

a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,

b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,

c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

Rozdział 8.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się teren komunikacji drogowej publicznej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsca na 200 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem drogi 1KD.

2. Adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę (w tym np. przewodów i urządzeń sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telefonicznej, teleinformatycznej itp.) w granicach opracowania niniejszego planu. W części graficznej planu miejscowego oznaczono infrastrukturę techniczną określającą zasady uzbrojenia terenu.

3. Ustala się zasadę lokalizacji głównych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przylegających, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 13 nie stanowią inaczej.

4. Realizacja infrastruktury technicznej na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i nie może uniemożliwiać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

5. Budowa, przebudowa, rozbudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne).

7. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami.

8. Ustala się możliwość realizacji gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich gminnych dróg publicznych i niepublicznych na potrzeby gazyfikacji Gminy Suwałki, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakim winny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie: określonymi Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. (Dz.U. z 04.06.2013 r. poz. 640); w przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej. Dodatkowo ustala się:

1) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;

2) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

9. Dla terenów bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu.

11. Zasady usuwania odpadów określają przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości inwestora;
- 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.

13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych i gospodarczych poprzez indywidualne przyłącza do sieci wodociągowej;
- 2) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej z postulowaną lokalizacją przebiegu w liniach rozgraniczających dróg z włączeniem do sieci istniejącej, o parametrach dostosowanych do rozwiązań technicznych i technologicznych.

14. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych ustala się:

- 1) usuwanie nieczystości płynnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry sieci kanalizacyjnej wynikające z rozwiązań technicznych i technologicznych;
- 3) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.

15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza

16. Linie telekomunikacyjne, w dostosowaniu do potrzeb, należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w gminnych ciągach komunikacyjnych oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

17. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV z bezpośrednią obsługą z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 3) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe oraz przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) lokalizacja nowych inwestycji winna uwzględniać przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych ograniczając do minimum konieczność usuwania kolizji;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe oraz przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 6) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
- 7) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami;
- 8) sposób zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii SN i nn uzgodnić z administratorem sieci.

Rozdział 9.
SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA
I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 15. 1. Ustala się, że tereny, dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Dopuszcza się tymczasowe zajęcie terenów objętych planem na cele związane z realizacją inwestycji celu publicznego.

3. Po zakończeniu robót budowlanych, o których mowa w ust. 2, w części nie zajętej przez obiekty i urządzenia komunikacyjne, ustala się obowiązek bezzwłocznego przywrócenia terenu do stanu zgodnego z jego dotychczasowym użytkowaniem lub przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

Rozdział 10.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPLATĘ,
O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 11.
GRANICE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

§ 17. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w przebiegu publicznej gminnej drogi publicznej, wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KD.

2. W gminnej drodze publicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się przebieg żółtego szlaku rowerowego Krzywe-Stary Folwark stanowiącego uzupełnienie szlaku rowerowego Polski Wschodniej – Green Velo.

3. Na obszarze objętym planem występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie sieci ekologicznej wynikające z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (.Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270):

- 1) Teren Wigierskiego Parku Narodowego;
- 2) obszary Natura 2000: SOO Ostoja Wigierska i OSO Puszcza Augustowska stanowiące węzłowy korytarz ekologiczno-migracyjny regionalnej sieci ekologicznej GKPN-4 Puszcza Augustowska, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej uchwały.

Rozdział 12.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH
PLANEM MIEJSCOWYM

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady i warunki podziału poszczególnych nieruchomości zawarto w Rozdziale 13, w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów.

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 13.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

§ 19. 1. Ustala się teren usług, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem **1U** (o powierzchni około 0,231 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: budynki usługowe w zakresie usług: handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, obiekty małej architektury oraz budynki i budowle pomocnicze wraz z urządzeniami komunikacji wewnętrznej i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) uciążliwość związana z usługą nie może wykraczać poza granice działek, na których prowadzona jest działalność.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z gminnej drogi publicznej, wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KD**;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12m, w tym:
 - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego do 12,0 m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) wysokość budynków i budowli pomocniczych do 6,0 m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 2) dla budynków przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy z dopuszczeniem naczółków, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem stosowania innego pochylenia i geometrii na elementach drugorzędnych, lukarnach, tarasach, z dopuszczeniem na tych elementach dachów płaskich i jednospadowych;
- 3) w budynkach i budowlach pomocniczych dopuszcza się dachy o indywidualnych formach dostosowanych do potrzeb wynikających z przyjętej formy i konstrukcji obiektów;
- 4) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu i szarości, do wystroju zewnętrznego należy stosować materiały w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości.

5. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 20. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej publicznej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KD** (o powierzchni około 0,104 ha).

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi fragment publicznej drogi gminnej nr 102009B.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość drogi w istniejącym pasie drogowym – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego;
 - 2) szerokość jezdni min. 3,5 m;
 - 3) adaptuje się przebieg istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz ustala się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 14 niniejszej uchwały;
 - 4) przebieg żółtego szlaku rowerowego Krzywe-Stary Folwark.
4. W granicach pasa drogowego ustala się możliwość realizacji:
- 1) zjazdów na przyległe drogi i tereny;
 - 2) infrastruktury technicznej;
 - 3) obiektów budowlanych i urządzeń drogowych związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
 - 4) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, pieszo-rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
 - 5) oświetlenia, chodników, pasów zieleni izolacyjnej.

Rozdział 14. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. W stosunku do terenów objętych niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stary Folwark i Leszczewek, w Gminie Suwałki przyjętego Uchwałą Rady Gminy Suwałki Nr XXXVI/314/06 z dnia 23 sierpnia 2006 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 237, poz. 2313 z dnia 29 września 2006 roku) zmienionego Uchwałą Rady Gminy Suwałki Nr XII/103/15 z dnia 20 listopada 2015 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego poz. 4366 z dnia 16 grudnia 2015 roku).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

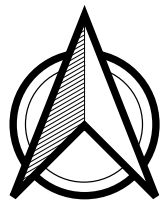
Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/638/23
Rady Gminy Suwałki
z dnia 20 grudnia 2023 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SUWAŁKI - SKALA 1:25 000

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LX/638/23
RADY GMINY SUWAŁKI
z dnia 20 grudnia 2023 r.

ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO
LESZCZEWK W GMINIE SUWAŁKI

SKALA 1:1000



GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LEGENDA DO RYSUNKU W SKALI 1:25 000

- GRANICE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
 - GRANICE POWIATÓW
 - GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
 - GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - MPZP OBOWIĄZUJĄCE
 - MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA
- STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY
ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZWIARTEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
 - OBSZARY USŁUGOWE
 - TERENY PRODUKCYJNE, SKŁADY I MAGAZYNY
 - TERENY OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m
 - TERENY SPORTU I REKREACJI
 - TERENY ROLNE
 - TERENY RODZINNYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
 - TERENY CMENTARZY
 - TERENY ZIELENI
 - TERENY LASÓW
 - OBSZARY INFRASTRUKTURY
 - OBSZARY I TERENY GÓRNICZE
 - TERENY OZE (NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE INNE STREFY OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU)
 - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (JEZIOR I RZEK)

LEGENDA

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- U - TEREN USŁUG
- KD - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA KANALIZACYJNA
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TELEKOMUNIKACYJNA
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA
- ŻÓŁTY SZLAK ROWEROWY KRZYWE-STARY FOLWARK

TEREN OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
WIGIERSKIEGO PARKU NARODOWEGO, W OBSZARZE SPECJALNEJ
OCHRONY NATURA 2000 PUSZCZA AUGUSTOWSKA ORAZ W
SPECJALNYM OBSZARZE OCHRONY NATURA 2000 OSTOJA
WIGIERSKA.

Część graficzną projektu planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w układzie współrzędnych PL-2000 (8) pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Licencja nr GKN.6642.1.1257.2023_2012_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/638/23

Rady Gminy Suwałki

z dnia 20 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIA DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
(W TYM LISTY NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU)**

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) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2023 roku do 17 listopada 2023 roku włącznie oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu tj. do dnia 04 grudnia 2023 roku włącznie nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/638/23

Rady Gminy Suwałki

z dnia 20 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

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), rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki, będą finansowane ze środków Gminy Suwałki, oraz o zasadach ich finansowania:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, należą głównie: drogi publiczne wraz z oświetleniem, uzupełnienie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2) inwestycje, o których mowa w pkt 1, realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) inwestycje, o których mowa w pkt 1, finansowane będą ze środków Gminy Suwałki oraz z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/638/23

Rady Gminy Suwałki

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki

1. Wprowadzenie

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki przystąpiono na podstawie Uchwały Nr L/529/23 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w Gminie Suwałki.

Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), w nawiązaniu do art. w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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). Równolegle do procedury planistycznej przeprowadzona została również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094).

2. Obowiązujące ustalenia planistyczne

Na terenie objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stary Folwark i Leszczewek w gminie Suwałki przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/314/06 Rady Gminy Suwałki z dnia 23 sierpnia 2006 roku.

W obowiązującym **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki i jego aktualizację i zmiany** (przyjętym uchwałą Nr XXII/235/20 Rady Gminy Suwałki z dnia 27 października 2020 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki) teren objęty planem miejscowym położony jest w I strefie polityki przestrzennej.

Strefa I – o wysokim reżimie ochronnym, z dopuszczeniem rozwoju turystyki i rolnictwa. Granice strefy pokrywają się z granicami Wigierskiego Parku Narodowego.

Dla strefy tej określono następujące główne kierunki zagospodarowania:

– na terenie parku zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową i istniejącą zabudowę wsi. Dopuszcza się w niej budowę, przebudowę i remonty obiektów oraz zmianę sposobu ich użytkowania i przeznaczenia, z zastosowaniem formy architektury regionalnej zharmonizowanej z zabudową istniejącą i otaczającym krajobrazem,

- na terenie parku możliwy jest umiarkowany rozwój zabudowy na terenach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w strefach wyznaczonych na podstawie planu ochrony WPN, a przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych konieczne jest stosowanie formy architektury regionalnej, zharmonizowanej z zabudową istniejącą i otaczającym krajobrazem,

- upowszechnianie turystyki wiejskiej (rozwój bazy i oferty turystycznej na terenach wiejskich przez podmioty niebędące rolnikami oraz agroturystyki).

Teren objęty planem miejscowym położony jest w granicach obszaru oznaczonego symbolem I.1.UP/U – obszar usługowy w Starym Folwarku (obręb geodezyjny Leszczewek).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki. Zachowane zostało dotychczasowe główne przeznaczenie terenu (zabudowa usługowa) z dostosowaniem do obowiązujących warunków terenowych i inwestycyjnych, przy jednoczesnej zmianie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Procedura planistyczna

Procedura planistyczna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Suwałki kolejno:

1)zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków poprzez:

- a) ogłoszenie w Gazecie Współczesnej w dniu 23 marca 2023 r.,
- b) obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suwałki w dniach od 23 marca 2023 r. do 21 kwietnia 2023 r. oraz umieszczone na stronie internetowej,
- c) obwieszczenie przekazane Sołtysowi wsi Stary Folwark celem przedstawienia mieszkańcom wsi,
- d) zawiadomienie z dnia 23 marca 2023 r. wysłane do właściwych organów opiniujących i uzgadniających projekt planu miejscowego;

2)w wyznaczonym terminie wpłynęło łącznie: siedem wniosków złożonych przez instytucje oraz jeden wniosek złożony przez osobę fizyczną. Wójt Gminy Suwałki uwzględnił wnioski w zakresie projektu planu miejscowego;

3)w dniu 23 marca 2023 r. wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgadnianie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu. Oba organy pozytywnie ustosunkowały się do wystąpienia wójta (RDOŚ pismo z dnia 11.04.2023 r., znak WSTI.411.1.16.2023.DKV oraz PPIS opinia nr NZ.0523.8.2023 z dnia 14.04.2023 r., znak NZ.0523.8.2023;

4)sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu;

5)projekt planu uzyskał wymagane opinie i został uzgodniony przez właściwe instytucje. Wniesione uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu;

6)ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez:

a)obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suwałki w dniach od 18 października 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. oraz umieszczone na stronie internetowej i BIP,

b)obwieszczenie przekazane Sołtysowi wsi Stary Folwark celem przedstawienia mieszkańcom wsi,

c)ogłoszenie w Gazecie Współczesnej w dniu 18 października 2023 r.;

7)poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (8 listopada 2023 r.) oraz o możliwości wnoszenia uwag (w terminie do 4 grudnia 2023r.);

8)projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożone były do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Suwałki;

9)w dniu 8 listopada 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, na którą nie przybył nikt z zainteresowanych osób;

10)w wyznaczony terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Powyższe działania zagwarantowały przejrzystość postępowania planistycznego oraz udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki uwzględnia:

1)*Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe* poprzez: określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w projekcie planu. Ustalono m.in. wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, linie zabudowy, gabaryty obiektów;

2) *Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska w Rozdziale 3 projektu planu miejscowego;

3) *Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* poprzez ustalenie zasad ochrony zamieszczonych w Rozdziale 4 projektu planu miejscowego. Na terenach objętych planem nie występują ani zabytki wpisane do rejestru zabytków ani stanowiska archeologiczne (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP);

4) *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obronie cywilnej. Projekt planu nie określa szczególnych warunków zagospodarowania terenów w związku z lokalizacją: terenów górniczych, przebiegu naporowitrych linii najwyższych napięć czy przebiegu gazu wysokiego ciśnienia;

5) *Wymagania walorów ekonomicznych przestrzeni* poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów oraz wymóg zagospodarowania terenów budowlanych harmonizujące z otaczającym krajobrazem;

6) *Wymagania prawa własności* – projekt planu został opracowany z uwzględnieniem właścicieli/władających gruntów objętych planem miejscowym;

7) *Wymagania potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego, nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) *Wymagania potrzeb interesu publicznego* - projekt planu miejscowego ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, za które przyjęto teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD;

9) *Wymagania potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) *Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zostało omówione w pkt 3. niniejszego uzasadnienia;

11) *Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – zostało omówione w pkt 3. niniejszego uzasadnienia;

12) *Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zapewnienie dostawy wody.

Wójt Gminy Suwałki, ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów i sposób ich zagospodarowania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki, zważył zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Projekt planu miejscowego został sporządzony z uwzględnieniem złożonych wniosków. Interes publiczny został uwzględniony w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz respektowaniem przepisów dotyczących Wigierskiego Parku Narodowego, Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Augustowska oraz w Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Ostoja Wigierska.

Do projektu planu została opracowana Prognoza skutków finansowych, w której dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina Suwałki w związku z uchwaleniem planu. Wydatki gminy Suwałki w związku z uchwaleniem planu miejscowego to obciążenia finansowe związane z opracowaniem planu i wykonaniem wycen dla różnych rekompensat, odszkodowań itp. Wpływy do budżetu gminy Suwałki w związku z uchwaleniem planu miejscowego mogą dotyczyć:

- opłaty planistycznej,
- przyrostu podatku od budowli i budynków;
- podatku od czynności cywilnoprawnych;
- innych dochodów (wypisy i wyrisy z planu, opłata eksploatacyjna).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki została opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko, która wykazała, brak negatywnych transgranicznych oddziaływań na środowisko.

„Na podstawie analizy środowiska przyrodniczego i funkcji terenów wyróżnionych w planie, podjęto prognozę oddziaływania tych terenów na środowisko przyrodnicze jako:

- neutralne oraz korzystne w przypadku pozostawienia terenów zielonych – drzew, krzewów i terenów biologicznie czynnych.

Uważa się również że projektowane inwestycje nie będą wymagały specjalnego monitoringu ze względu na małą szkodliwość”.;

W trakcie procedowania planu miejscowego zapewniono społeczeństwu czynny udział w jego tworzeniu. Umożliwiono złożenie wniosków do planu, które Wójt Gminy Suwałki uwzględnił w ramach projektu planu miejscowego. Projekt m.p.z.p. został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca projektu planu miejscowego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – ustalenia planu dotyczą głównie istniejącego układu przestrzennego części wsi Stary Folwark przy gminnej drodze publicznej nr 102009B;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* - publiczny transport drogowy, rozumiany jako powszechnie dostępny regularny przewóz osób wykonywany w określonych odstępach czasu i po określonej linii komunikacyjnej, zapewniony jest przez PKS w Suwałkach. Parametry techniczne dróg umożliwiają funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego, w zależności od potrzeb;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – projekt planu umożliwia w zależności od potrzeb realizację ścieżki rowerowej, pieszko-rowerowej, obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku a także oświetlenia, chodników, pasów zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy,*

- teren objęty planem miejscowym należy traktować w części jako teren o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Stary Folwark. Uzbrojenie terenu opracowania planu miejscowego stanowi istniejąca gminna sieć wodociągowa, kanalizacyjna, sieć telekomunikacyjna i elektroenergetyczna. Projekt planu zakłada rozbudowę, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb i zgromadzonych środków finansowych.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w Gminie Suwałki przewiduje „Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Leszczewek”.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu została opracowana Prognoza skutków finansowych, w której dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina Suwałki w związku z uchwaleniem planu. Wydatki gminy Suwałki w związku z uchwaleniem planu miejscowego to obciążenia finansowe związane z opracowaniem planu i wykonaniem wycen dla różnych rekompensat, odszkodowań itp. Wpływy do budżetu gminy Suwałki w związku z uchwaleniem planu miejscowego mogą dotyczyć:

- opłaty planistycznej,
- przyrostu podatku od budowli i budynków;
- podatku od czynności cywilnoprawnych;
- innych dochodów (wypisy i wyrisy z planu, opłata eksploatacyjna).

Podsumowując, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki, nie wpłynie znacząco na budżet gminy Suwałki. Zakładane jest obciążenie budżetu gminy głównie z tytułu kosztów opracowaniem planu miejscowego.

6.Ustalenia końcowe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki został sporządzony w celu wypełnienia intencyjnej Uchwały Nr L/529/23 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w Gminie Suwałki.

Projekt planu miejscowego ustala przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy usługowej z przyległą gminną drogą publiczną nr 102009B. Ustalenia planu dotyczą głównie istniejącego układu przestrzennego wsi Stary Folwark.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Leszczewek w gminie Suwałki jest uzasadnione.