DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 maja 2025 r.

Poz. 2218

UCHWAŁA NR XIII/140/2025
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego części działek o numerach: 30347/7, 30351, 30347/3, 30352/8 i 30347/4 położonych w rejonie ulicy Ogrodowej w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) 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) oraz w związku uchwałą Nr VI/59/2024 z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego części działek o numerach: 30347/7, 30351, 30347/3, 30352/8 i 30347/4 położonych w rejonie ulicy Ogrodowej w Suwałkach - Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwak", uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego części działek o numerach: 30347/7, 30351, 30347/3, 30352/8 i 30347/4 położonych w rejonie ulicy Ogrodowej w Suwałkach, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje w większości niezabudowane i niezagospodarowane nieruchomości położone w północno - zachodniej części Miasta, o łącznej powierzchni 3,95 ha.

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

1) ustaleń planu miejscowego, stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;

2) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach części tekstowej jest:

1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze;

2) umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną, zgodnie z polityką przestrzenną Miasta;

3) ustalenie zasad skomunikowania terenu;

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

§ 4. W niniejszym planie miejscowym ustala się:

1) przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie:

a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,

b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

4) zasady kształtowania krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;

7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierające:

a) zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, lub powierzchni obiektów usługowych,

b) w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;

8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:

a) szerokość frontów działek oraz ich powierzchni,

b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;

13) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;

14) tereny służące organizacji imprez masowych zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;

15) wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu I zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w części graficznej symbolem MN, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub wielorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem MNS-MW, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;

3) tereny usług oznaczone w części graficznej symbolem U, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren;

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenu z zastosowaniem co najmniej dwóch klas przeznaczenia podstawowego, które realizowane są łącznie lub zamiennie oraz ustala się przeznaczenie uzupełniające, wykluczone lub tymczasowe; określenie klas tych przeznaczeń oraz sposób realizacji przeznaczenia terenów ustalono w Rozdziale 5 Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie.

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

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) klasy przeznaczenia terenu oznaczone symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) treść numerycznej mapy zasadniczej;

2) wymiarowanie podane w metrach;

3) powierzchnie terenów podane w hektarach;

4) przebieg linii elektroenergetycznej WN 110 kV wraz z pasem ograniczonego użytkowania;

5) przebieg magistrali wodociągowej DN 800 mm wraz ze strefą ograniczonego użytkowania;

6) lokalizacja stanowiska archeologicznego 44 (AZP 17-84/48);

7) granice terenów służących organizacji imprez masowych.

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

1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;

3) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni włącznie;

4) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd nadziałkę;

5) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną (w tym oświetlenie uliczne) i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;

6) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu lub najdłuższą kalenicę w przypadku, gdy dach posiada kalenice o tej samej wysokości;

7) licu budynku - należy przez to rozumieć jedną z zewnętrznych ścian budynku bez pilastrów, gzymsów, ryzalitów, obramień okien i drzwi i innych elementów zdobiących;

8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice wyznaczonych w planie terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne wznoszonych budynków oraz budowli; linia ta nie dotyczy niżej wymienionych elementów, z zastrzeżeniem, że nie przekroczą one linii rozgraniczającej teren inwestycji:

   a) dociepleń budynków istniejących, elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, itp.,

   b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: parapet, pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 0,5 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,

   c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów ziemnych, w tym zadaszonych, ramp oraz podestów, osłon i doświetlaczy okien piwnicznych,

   d) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń porządkowych i reklamowych,

   e) urządzeń komunikacyjnych, w tym parkingów,

   f) istniejących budynków, ich przebudowy i nadbudowy w obecnych lokalizacjach, wiat, w tym wiat śmietnikowych o powierzchni zabudowy do 25,0 m^2 i wysokości do 4,0 m;

10) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;

11) otwartym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone;

12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

13) 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;

14) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;

15) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające z zastosowanej na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi klasy przeznaczenia terenu, opisane w ustaleniach szczegółowych; w przypadku wykorzystania dwóch lub trzech klas przeznaczenia terenu doprecyzowanie, czy zastosowane klasy są realizowane łącznie, czy zamiennie, zawarte jest w ustaleniach szczegółowych;

16) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć niezgodne z ustaleniami planu w zakresie klasy przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, nowe zagospodarowanie, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

17) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż wynikający z zastosowanej klasy przeznaczenia terenu, opisane w ustaleniach szczegółowych, którego udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków maksimum 30% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

18) przeznaczeniu wykluczanym - należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, która nie może być realizowana na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

19) systemie małej retencji miejskiej - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:

a) zagłębienia retencyjne w zieleni,

b) niecki trawiaste,

c) ogrody deszczowe,

d) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;

20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych oraz powodujących ograniczenia w zabudowie sąsiedniej;

21) zamkniętym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami;

22) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów na zasadach deweloperskich, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. 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.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

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

2. Na terenach, o których mowa w § 5, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające, przeznaczenie wykluczone i przeznaczenie tymczasowe oraz warunki i zasady realizacji danego przeznaczenia.

3. Tereny, o których mowa w § 5, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub tymczasowym, na zasadach podanych w ustaleniach szczegółowych.

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

1) korzystanie z niej bez istotnych ograniczeń w dotychczasowy sposób;

2) remontowanie i przebudowę stanu istniejącego;

3) doprowadzenie infrastruktury technicznej.

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

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

7. Obszar objęty planem położony jest w obrębie terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla Miasta Suwałki. Na obszarze tym obowiązują zakazy i nakazy rozporządzenia Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. zmienionego rozporządzeniem Nr 1/2011 z dnia 4 sierpnia 2011r. oraz rozporządzeniem nr 31/201 z dnia 16 maja 2015 r.

§ 9. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) inwestycje należy realizować według zasad i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;

2) wysokość budynków i budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;

3) ustalona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);

4) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5;

6) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

7) zasady kształtowania zabudowy:

   a) lokalizacja budynków i budowli w wyznaczonych liniach zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

   b) wysokość budynków i budowli – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

   c) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

   d) kolorystyka budynku z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych),

   e) nakaz realizacji elewacji w wysokim standardzie materiałowym, zakaz stosowania elewacji z blach falistych i trapezowych,

   f) dopuszcza się przeszklenia na elewacjach nowo projektowanych lub przebudowywanych budynków w wielkości nieprzekraczającej 80% powierzchni elewacji w formie fasad szklanych; do powierzchni tych nie wlicza się okien, drzwi balkonowych i wejściowych,

   g) dopuszcza się stosowanie rolet i krat składanych lub zwijanych, zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe, montowanych w grubości ściany,

   h) zakaz montażu fotowoltaiki na terenie oraz na ścianach budynków, dopuszcza się montaż na połaciach dachowych; na stropodachach instalacje fotowoltaiczne należy ukryć za attyką, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,

   i) dopuszcza się obiekty małej architektury, altany, wiaty oraz obiekty pomocnicze takie, jak: domki narzędziowe, trasole, pergole o wysokości do 4,0 m i o łącznej powierzchni zabudowy do 70,0 m^2,

   j) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży, w tym blaszanych oraz tymczasowych, a na terenach mieszkaniowych również innych budynków niemieszkalnych, poza wymienionymi w pkt 7 lit. i;

8) ustala się następujące zasady podziału terenu:

   a) dopuszcza się podziały w celu uzupełnienia lub regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi,

   b) warunkiem wydzielenia działek budowlanych jest zapewnienie prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej,

   c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

      - 22,0 m na terenie1MN,

      - 8,0 m na terenie 1MNS-MW w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,

      - 35,0 m na terenie 1U, z zastrzeżeniem, że front działki znajduje się od strony południowej konturu,

   d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki, ustala się na 90^o z tolerancją $\pm 20^o$, a dla działek na terenie 1U ustala się na 90^o z tolerancją $\pm 25^o$,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki:

- od 690 m^2 do 1200 m^2na terenie 1MN,
- od 170 m^2 do 500 m^2 na terenie 1MNS-MW w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
- od 3000 m^2 do 7300 m^2 na terenie 1U, z zastrzeżeniem, że do powierzchni tej wlicza się tereny położone pod pasem ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

9) dojazd do działek, dopuszcza się wyłącznie z terenów przyległych ulic dojazdowych i z ulicy lokalnej, oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr IV/42/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 lipca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 sierpnia 2024 r. poz.3713), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

1) na obszarze objętym planem obowiązuje:

a) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,

b) zakaz wydobywania kopalin,

c) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,

d) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych,

e) zakaz zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem realizacji obiektów tymczasowych związanych z prowadzoną działalnością gastronomiczną oraz imprezami masowymi, ogródków gastronomicznych i instalacji przestrzennych;

2) tereny oznaczone w części graficznej symbolami literowymi: MN, MNS-MW, należą odpowiednio do określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a), c) oraz e), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) terenów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);

3) na obszarze objętym planem:

a) nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,

b) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1145 z późn. zm.) ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,

c) nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poza ogólnymi zasadami wymienionymi w rozdziale 3 części tekstowej niniejszej uchwały,

d) nie zachodzą przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych,

e) zasady zagospodarowania i realizacji zabudowy na poszczególnych terenach zawarte są w rozdziale 5 Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyróżnionych w planie, niniejszej części tekstowej.

§ 11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**:**

1) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należy podziemna i naziemna infrastruktura techniczna, na którą składają się urządzenia i przewody przesyłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – istniejąca linia WN 110kV, teren Bazy Transportowej Zarządu Dróg Powiatowych w Suwałkach – 2U;

3) na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji podanej w § 7 ust. 1 pkt 14.

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

1) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;

2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;

3) dopuszczenie realizacji budowli ochronnych na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów ulic.

2. Do terenów należy zapewnić dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej, poprzez budowę dróg o parametrach umożliwiających przejazd jednostkom ratowniczo – gaśniczym straży pożarnej.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej, zgodnie z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego Nr 145/2022 z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny;

2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

4. Projekty budowlane obiektów powinny zawierać analizę pod kątem wymagań w zakresie przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny (opisane jako obrona cywilna), w szczególności w zakresie: planowanych budowli ochronnych, ostrzegania i alarmowania, awaryjnych ujęć wody.

5. Projekty, o których mowa w ust. 4, w których może przebywać więcej niż 15 osób, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań ochrony ludności na terenie Gminy Miasto Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałk.

6. Realizacja zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 248 z późn. zm.) oraz z zarządzeniem Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie zakresu przygotowania warunków ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegającą na ustaleniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej o promieniu 6000 m od wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7" z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. - zakaz wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Obszar objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym:

1) nie występują zabytki nieruchome;

2) występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków: Suwałki st. 44 AZP 17-84/48 - ślad osadnictwa z epoki kamienia.

3. Inwestycje, w tym prace ziemne, na wyżej wymienionym stanowisku archeologicznym, wymagają stosowania przepisów odrębnych, w tym uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, tj. z ustawą o ochronie zabytków.

5. W zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich niewystępowanie, nie formułuje się ustaleń.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Komunikację terenów objętych planem zapewniają drogi - ulice dojazdowe, ulica lokalna, i ulica zbiorcza, oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach, uchwalonym Uchwałą Nr IV/42/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 lipca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 6 sierpnia 2024 r. poz.3713) symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 2KDL i 1KDZ, przylegające do terenów objętych planem.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji, wymaganą przy zmianie funkcji lub realizacji nowych obiektów oraz przy nadbudowie i rozbudowie istniejących obiektów z zastrzeżeniem, że wskazana poniżej ilość miejsc postojowych nie dotyczy sytuacji, gdy nadbudowa lub rozbudowa nie pociąga za sobą wzrostu ilości zatrudnionych oraz klientów:

   a) zabudowa mieszkaniowa - 2,0 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

   b) budynki zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,

   c) usługi administracji i biur - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,

   d) usługi handlu - 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni sprzedażowej,

   e) usługi gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,

   f) usługi zdrowia – 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych,

   g) usługi oświaty - 1 miejsce na 25 miejsc dydaktycznych,

   h) usługi kultury i sportu - 1 miejsce na 10 miejsc na widowni,

   i) usługi inne niż wymienione od lit. c) – do lit. h) - 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy

2) liczbę miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 1 zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej;

3) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących;

4) miejsca postojowe zintegrowane z funkcją mieszkalną należy lokalizować na działkach inwestora i przeznaczonych pod funkcję mieszkalną;

5) przy realizacji miejsc postojowych obsługujących tereny wymienione w ust. 2 pkt 1 lit od b) do h), należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

   a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do l 00,

   b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101;

6) w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm);

7) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach sąsiednich, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście do najbliższego ogólnodostępnego wejścia do budynku od skrajnego miejsca postojowego, mierzone najkrótszą drogą dojścia po terenie dopuszczonym do ruchu pieszego z uwzględnieniem przepisów o ruchu drogowym, nie powinno być dalej niż 70,0 m; dopuszczenie to nie dotyczy miejsc wymienionych w ust. 2 pkt 3 niniejszego paragrafu;

8) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług 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 późn. zm.); przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić

urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

9) przy obiektach wielofunkcyjnych ilość miejsc określa się oddzielnie do każdej funkcji, a następnie sumuje się;

10) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;

11) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością usługową i handlową dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

§ 15. 1. System zaopatrzenia w media:

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci oraz budowy nowych; w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących sieci, nakaz ich lokalizowania jako podziemnych, utrzymania w należytym stanie techniczno - użytkowym oraz stosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

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) przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających przyległych do granic planu ulic i parkingów (poza jezdniami);

6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 5, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

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, łącznie z wyznaczonymi pasami ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej WN 110kV i magistrali wodociągowej DN 800 mm wolnymi od zabudowy i nasadzeń;

9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;

10) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z układu komunikacyjnego przylegającego do granic planu.

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

1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i technologicznych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej położonej poza granicą planu w ulicy Ogrodowej;

2) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;

3) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno - bytowych z sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową w przyległych do granic planu ulicach;

4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;

5) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w przyległych do granic planu ulicach, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

7) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody;

8) dla sieci magistrali wodociągowej o średnicy 800 mm, ustala się na terenie 1MNS-MW strefę ochronną o szerokości 3,0 m od osi sieci wolną od zabudowy, z zapewnieniem dojazdu w celach eksploatacyjnych.

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

1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej położonej poza granicami planu w ulicy Ogrodowej;

2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do przepompowni, położonej poza granicami planu przy ul. Ogrodowej, a następnie w kierunku północno-wschodnim poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ulicy Sejneńskiej 86;

3) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie ciągów komunikacyjnych przyległych do granic planu, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

4) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej w obrębie ciągów komunikacyjnych przyległych do granic planu;

5) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

6) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

7) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

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

1) jako rozwiązanie docelowe dla powierzchni związanych z ruchem i postojem samochodów takich jak: drogi manewrowe, zatoki postojowe, place postojowe i tym podobne, na nowych terenach inwestycyjnych 1U, 2U, 1MNS-MW należy przyjąć odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; dla realizacji tego celu należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji deszczowej w ulicach przyległych do granic planu;

2) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji wewnętrznej należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach przyległych do granic planu;

3) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych (za wyjątkiem powierzchni związanych z ruchem i postojem samochodów takich jak: drogi manewrowe, zatoki postojowe, place postojowe na nowych terenach inwestycyjnych 1U, 2U, 1MNS-MW) 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 określonych przez gestora sieci;

4) w przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacji deszczowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne przyległe do granic planu;

5) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi przyległymi do granic planu, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

6) 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;

7) 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;

8) dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

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

1) jako zasadę przyjmuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej;

2) dopuszcza się dodatkowo indywidualne źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane olejem, gazem;

3) zaopatrzenie w ciepło terenów inwestycyjnych realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej zlokalizowanej w ul. Ogrodowej położone poza granicami planu; w miarę potrzeby rozbudować w/w sieć cieplną w ulicy Ogrodowej i wybudować w pozostałych ulicach przyległych do granic planu.

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

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków realizować z systemu sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej w ulicy Ogrodowej położonej poza granicą planu;

2) w przypadku braku miejsca w przyległych do granic planu pasach drogowych, dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w działkach prywatnych;

3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;

5) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej,

7) w celu zapewnienia zaopatrzenia w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy należy rozbudować istniejącą sieć gazową w ulicach przyległych do granic planu.

§ 21. Ustala się zasady funkcjonowania systemu gospodarki odpadami:

1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;

2) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców zgodnie z przepisami gminnymi;

3) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

4) w zabudowie wielorodzinnej i usługowej dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę;

5) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne leży w gestii podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

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

1) ustala się dla linii WN 110 kV, do czasu jej przebudowy na linię kablową, techniczną strefę ochronną wynoszącą 20,0 m od osi linii, w której zabroniona jest lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i zwierząt;

2) zasilanie w energię elektryczną realizować w oparciu istniejące sieci średniego napięcia SN 20 kV i niskiego napięcia nn-04 kV, położone poza granicami planu, poprzez ich rozbudowę oraz w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;

3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach;

4) nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych SN/nn; stacje winny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora w ramach jego działki z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;

5) projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych; powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek; stacje transformatorowe realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;

6) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

7) 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;

8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;

9) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;

10) 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;

11) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

12) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach i stropodachach budynków, z wyłączeniem połaci dachowych od strony drogi publicznej przyległej od północy do terenu 1U; zakaz montażu ogniw i paneli fotowoltaicznych na terenie (chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej); dopuszcza się na terenie 1U realizację małej architektury wyposażonej w ogniwa fotowoltaiczne;

13) dopuszcza się realizację na parkingach położonych w obrębie terenu 1U, stanowisk do ładowania samochodów elektrycznych;

14) 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.

§ 23. Ustala się zasady funkcjonowania systemu obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy realizować w oparciu o istniejące urządzenia i sieci teletechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz w oparciu o projektowane sieci teletechniczne;

2) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz dopuszcza się realizację nowych, w tym stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych i ustaleń niniejszego planu; nie ustala się wysokości stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii, gdyż zależna jest ona od pokrycia terenu sygnałem;

3) sieci telekomunikacyjne realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych operatorowi rozwiązań;

4) w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy podjąć działania zmierzające do ich zabezpieczenia i przebudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;

5) przy realizacji ustaleń planu należy zachować od istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej podziemnej i naziemnej odległości zgodne z obowiązującymi normami;

6) ustala się, że nowe uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej realizowane będzie w miarę przyrostu zapotrzebowania na usługi telefoniczne.

Rozdział 5.
Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyróżnionych w planie

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 0,96 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MN.

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

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) podział terenu na maksimum 11 działek budowlanych o parametrach:

a) szerokość frontu działki budowlanej od 22,0 m do 34,0 m,

b) powierzchnię działki budowlanej od 690 m^2 do 1200 m^2,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, przy którym znajduje się front działki - 90^o z tolerancją ±20^o;

3) obsługę komunikacyjną terenu 1MN z położonego poza granicą planu i przyległego do granic konturu 1MN układu komunikacyjnego;

4) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;

5) w zakresie lokalizacji zabudowy i wskaźników zagospodarowania:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną, w odległości:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej po stronie wschodniej,

- 5,0 m od linii rozgraniczającej od północy, zachodu i południa;

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,

c) możliwość realizacji: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, wiat do 50 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości do 4,0 m do kalenicy, altan ogrodowych do 25 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości 3,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem ich realizacji w granicach działek oraz obiektów pomocniczych typu: domek narzędziowy o powierzchni zabudowy do 12,0 m^2, wysokości do 3,0 m, tuneli i szklarni ogrodniczych, pergoli, trasoli; łączna powierzchnia zabudowy wiat, altan i domków narzędziowych nie może przekraczać 70,0 m^2,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,

- maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi): 20%,

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,

- minimalna intensywności zabudowy: 0,01,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

6) realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem w podpiwniczeniu lub w parterze budynku mieszkalnego;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami wysokimi i nie wyżej niż 9,0 m;

8) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,5 m nad poziom terenu;

9) na budynkach mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z poddaszem użytkowym lub dachy płaskie z dopuszczeniem dachów retencyjnych i zielonych;

10) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci do 30^o na gankach, tarasach, lukarnach i elementach dobudowanych;

11) dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 25^o w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jako parterowego;

12) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do frontu działki;

13) dopuszczenie dowolności geometrii dachów oraz kątów nachylenia połaci na altanach, obiektach małej architektury i wiatach, a w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;

14) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach jednej działki budowlanej;

15) dopuszczenie realizacji paneli słonecznych na połaciach dachowych wszystkich budynków; w przypadku realizacji paneli na dachach płaskich – ukrycie ich za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;

16) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub wielorodzinnej o powierzchni 0,29 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MNS-MW.

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

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub wielorodzinnej realizowanej zamiennie;

2) obsługę komunikacyjną z drogi przyległej do konturu 1MNS-MW od północy;

3) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną, w odległości:

a) 5,0 m od linii rozgraniczającej od północy i zachodu,

b) 3,0 m na południowy zachód od osi magistrali wodociągowej DN 800 mm;

5) minimalna szerokość frontu działki w przypadku realizacji zabudowy szeregowej - 8,0 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy ona działek skrajnych;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy szeregowej - 170 m^2 z zastrzeżeniem, że nie dotyczy ona działek skrajnych;

7) wskaźniki zabudowy:

a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 20% powierzchni terenu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,7,

d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40%;

8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej i wielorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12,0 m;

9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i wyniesienie parteru na nie wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu;

10) na budynkach mieszkalnych dachy płaskie, dopuszczenie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°; obowiązuje jednolita geometria dachu dla wszystkich budynków w zespole;

11) kolorystykę budynków utrzymaną w jednolitych barwach z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);

12) zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych i pomocniczych;

13) utrzymanie w jednolitych barwach - w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub grafitu kolorystyki dachów w granicach terenu;

14) dopuszczenie realizacji wiat rekreacyjnych i altan z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy jednej altany nie przekroczy 35 m^2 i wysokości 4,0 m;

15) garaże realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne;

16) zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych na ścianach budynków i na gruncie, dopuszczenie realizacji paneli na połaciach dachowych lub na stropodachu, jako ukryte za attyką;

17) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz dopuszczenie zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;

18) nakaz wyznaczenia miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m^2; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku;

19) nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega magistrala wodociągowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Podział terenu na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub po realizacji całej inwestycji.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług, w tym handlu, rzemiosła i przemysłu oraz zagospodarowanie tymczasowe.

6. Teren położony na północny wschód od magistrali wodociągowej należy zagospodarować na cele zieleni rekreacyjnej i parkingów dla kompleksu zabudowy mieszkaniowej realizowanej w konturze 1MNS-MW.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej o powierzchni 2,28 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1U.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu handlu do 2000 m^2 powierzchni sprzedażowej, hotelarstwa, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, sportu, itp.;

2) obsługę komunikacyjną z drogi położonej przylegającej do konturu 1U od południa i położonej poza granicą planu;

3) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną, w odległości:

a) 20,0 m od linii rozgraniczającej po stronie północnej,

b) 16,0 m od linii rozgraniczającej po stronie wschodniej,

c) 25,0 m od linii rozgraniczającej po stronie południowej,

d) 76,0 m od linii rozgraniczającej po stronie zachodniej;

5) podział terenu na maksimum 5 działek budowlanych o parametrach:

a) szerokość frontu działki budowlanej od 36,0 m do 130,0 m z zastrzeżeniem, że front działki znajduje się od strony pasa drogowego przylegającego do konturu 1U od południa,

b) powierzchnia działki budowlanej od 3000 m^2 do 7300 m^2 z zastrzeżeniem, że do powierzchni tej wlicza się teren położony w pasie ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, na którym lokalizować należy parkingi obsługujące daną usługę,

c) położenie granic działki budowlanej - równolegle do wschodniej granicy konturu 1U, a w stosunku do pasa drogowego (położonego poza granicą planu), przy którym znajduje się front działki - 90^o z tolerancją $\pm 25^o$;

6) wskaźniki zabudowy:

a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 40% powierzchni działki,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2,

d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%;

7) realizację na nowo wydzielonej działce budowlanej:

a) budynków usługowych wolnostojących, w tym handlowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1500,0 m^2,

b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową takich, jak: obiekty dozoru, wiaty na wózki, wiaty parkingowe, urządzenia reklamowe,

c) obiektów sezonowych typu namioty i wiaty wystawiennicze i gastronomiczne,

d) instalacje przestrzenne i budowle związane z prowadzoną na działce budowlanej działalnością;

8) maksymalną wysokość:

a) do 4 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16,0 m dla budynków o funkcji hotelowej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki,

b) do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 8,0 m, dla pozostałych budynków usługowych,

c) do 6,0 m dla namiotów, wiat wystawienniczych i gastronomicznych,

d) do 16,0 m dla instalacji przestrzennych i budowli;

9) dachy płaskie z dopuszczeniem realizacji na stropodachach paneli słonecznych ukrytych za attyką;

10) dopuszczenie realizacji podziemnych miejsc postojowych;

11) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych, nawet jako tymczasowych;

12) dopuszczenie małej architektury - w tym grilli ogrodowych, placów zabaw dla dzieci, urządzeń sportowych budowli rekreacyjnych i sportowych;

13) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów, np. sezonowych ogródków gastronomicznych, w tym poza liniami zabudowy;

14) jednorodną kolorystykę budynków w granicach działki budowlanej – jednolite barwy z wyłączeniem odcieni fioletów, różu i niebieskiego (nie dotyczy detali architektonicznych, balustrad balkonowych oraz elementów informacyjnych i reklamowych);

15) zakaz realizacji paneli na gruncie;

16) dopuszczenie realizacji dachów retencyjnych lub zielonych;

17) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych;

18) nakaz wyznaczenia w obrębie każdej działki miejsca pod lokalizację wiaty śmietnikowej o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m^2; dopuszcza się miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w bryłę budynku głównego;

19) dopuszczenie organizowania imprez masowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych do terenu, przez który przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, handlu hurtowego, przemysłu, rzemiosła, składów, magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych oraz zagospodarowanie tymczasowe niezwiązane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

§ 27. 1. Ustala się teren usług o znaczeniu ponadlokalnym o powierzchni 0,43 ha, oznaczony w części graficznej planu symbolem 2U.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi administracji (zachowanie bazy Powiatowego Zarządu Dróg) lub inne usługi celu publicznego lokalnego i ponadlokalnego, usługi handlu detalicznego do 2000 m^2 powierzchni sprzedażowej - realizowane zamiennie;

2) przeznaczenie wykluczone - wyklucza się usługi handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, przemysłu, składów, magazynów, w tym stacji i magazynów gazu i paliw płynnych, myjni samochodowych oraz zagospodarowanie tymczasowe niezwiązane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1.

3. Zasady zagospodarowani i zabudowy terenu:

1) podziały zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem, że nowo wydzielona samodzielna działka inwestycyjna nie może być o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2; dopuszcza się podziały na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną, w odległości:

a) 6,0 m od linii rozgraniczającej po stronie wschodniej,

b) 4,0 m i 1,0 m od linii rozgraniczającej po stronie południowej;

3) ustala się miejsca postojowe zgodnie z § 14 części tekstowej niniejszej uchwały;

4) ustala się skomunikowanie z dróg położonych poza granicą planu i graniczących z konturem 2U od wschodu i południa;

5) ustala się front działki od strony drogi graniczącej z konturem od strony wschodniej;

6) ustala się wskaźniki zabudowy:

a) powierzchnia terenów utwardzonych (podjazdy, place, parkingi) do 50% powierzchni działki,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni działki,

c) minimalna powierzchnia terenu biologiczne czynnego: do 10% powierzchni działki,

d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7;

7) ustala się maksymalną wysokość budynków do 2 kondygnacji i nie wyżej niż 9,0 m;

8) ustala się dachy płaskie; dopuszcza się realizację dachów retencyjnych lub zielonych;

9) dopuszcza się panele słoneczne na dachach, ukryte za attyką; zakaz realizacji paneli na gruncie;

10) dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładanie ogrodów deszczowych do odbierania wód oraz ścieków opadowych i roztopowych.

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

§ 28. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 29. W granicach objętych planem tracą moc:

1) ustalenia uchwały Nr XIX/158/2007 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2007 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 lutego 2008 r., poz. 351);

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach

Zdzisław Przełomiec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI DZIAŁEK O NUMERACH: 30347/7, 30351, 30347/3, 30352/8 I 30347/4 POŁOŻONYCH W REJONIE ULICY OGRODOWEJ W SUWAŁKACH

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

N

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/140/2025
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

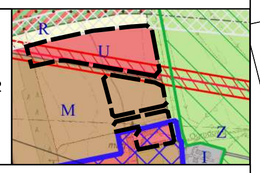
LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 12 LINIE WYMIAROWE

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNS-MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJSZEREGOWEJ LUB WIELORODZINNEJ
- U TERENY USŁUG
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- PAS OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- MAGISTRALA WODOCIĄGOWA DN 800mm
- PAS OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ DN 800 mm
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE 44AZP 17-84/48
- GRANICE TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH

Wyrys z 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.



- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

PRZEZNACZENIE TERENU

- M - tereny zabudowy mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- R - tereny rolne
- Z - tereny zieleni
- Z/U - tereny zieleni z usługami
- I - tereny infrastruktury technicznej i drogowej

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA

- Z 1/2 Trasy dróg zbiorczych
- —220— Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ograniczonego użytkowania
- Zewnętrzne strefy ochronne ujęć wodnych

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne
- Ciągi ekologiczne
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Część graficzną planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 8, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL.PZGiK.7656

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/140/2025

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego części działek o numerach: 30347/7, 30351, 30347/3, 30352/8 i 30347/4 położonych w rejonie ulicy Ogrodowej w Suwałkach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/140/2025
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 29 kwietnia 2025 r.
Zalacznik3.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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego części działek o numerach: 30347/7, 30351, 30347/3, 30352/8 i 30347/4 położonych w rejonie ulicy Ogrodowej w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr VI/59/2024 z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego części działek o numerach: 30347/7, 30351, 30347/3, 30352/8 i 30347/4 położonych w rejonie ulicy Ogrodowej w Suwałkach na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz 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).

Do projektu planu przystąpiono na wniosek Prezydenta Miasta Suwałk z uwagi na fakt, iż: Wojewoda Podlaski, po dokonaniu oceny merytorycznej uchwały Nr IV/42/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach, pismem znak: NK-II.4131.166.2024.DM z dnia 05 września 2024 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze orzekające, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa. Skutkiem tego została ona uchylona w odniesieniu do całych jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 1MN, 7MNS-MW, 1U, 2U. Na terenach na których przestały obowiązywać ustalenia powyższych jednostek planistycznych, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XIX/158/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego nr 35 z 08.02. 2008r. poz. 351). Plan ten na terenach 1MN, 7MNS-MW, 1U, które zostały uchylone wyżej wymienionym rozstrzygnięciem nadzorczym oraz na pozostałym terenie położonym na zachód od drogi gruntowej, będącej przedłużeniem ulicy Ogrodowej, zakładał funkcję usługowo - oświatową celu publicznego o znaczeniu ogólnomiejskim i wojewódzkim (budowę campusu wyższej uczelni), natomiast na terenie 2U zakładał funkcję oświatowo - usługowo - gastronomiczną. Ponieważ Państwowa Uczelnia Zawodowa im. Prof. Edwarda F. Szczepanika w Suwałkach odstąpiła od realizacji tego zamierzenia, Miasto odwołało darowiznę na rzecz PUZ i całość gruntów weszła w posiadanie Miasta. Tym samym funkcja ustalona w planie z roku 2007 jest nierealizowalna. Aby można było zrealizować na tym terenie inne funkcje, w tym funkcję mieszkaniową dla młodych Suwalczan, zmienione zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i sporządzony został plan miejscowy, który Wojewoda częściowo unieważnił.

Sporządzenie dla uchylonych terenów nowego planu jest więc niezbędne z uwagi na konieczność realizacji mieszkaniowych i usługowych zamierzeń inwestycyjnych na terenach będących własnością Miasta.

Uchwała intencyjna w sprawie sporządzenia planu podjęta była, jak wspomiano na początku uzasadnienia 27 marca 2024 r. W czasie trwania procedury planistycznej decyzją GR.6831.74.1.2024.BT z dnia 21 listopada 2024 r. zatwierdzono podział części terenów objętych uchwałą Nr IV/42/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach. Podział dotyczył działek o nr 30347/3, 30347/3 i 30347/7. W związku z powyższym po ww. podziale planem objęte są działki o nr numerach: 30351, 35836, 35800 i część działki nr 35838.

Należy zaznaczyć, iż tytuł planu jest nazwa własną, która nie może ulec zmianie nawet w przypadku zmiany numerów działek nim objętych. Dokonana zmiana numerów działek w żaden sposób nie wpływa na granice terenu objętego planem.

Podjęcie uchwały było zgodne z ustaleniami „Analizy 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 czerwcu 2024 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy", a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów.

Nadmienić należy, że podjęcie uchwały intencyjnej było również zgodne z uchwałą Nr LI/625/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk oraz Uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk".

Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków.

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

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

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

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 3,95 ha, obejmuje tereny w większości niezainwestowane.

Celem sporządzenia planu było:

1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze;

2) przeznaczenie terenu na potrzeby usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej, komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest jednostce podstawowej B2. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej B2 kierunkiem przekształceń jest realizacja zabudowy mieszkaniowej (M) i usługowe j (U).

W procedurze sporządzania planu, w terminie ustalonym do składania wniosków wpłynęło 8 pism od jednostek organizacyjnych, w tym jedno po terminie. Nie wpłynęły wnioski od innych podmiotów. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze poddany był konsultacjom społecznym, które trwały od 6 lutego 2025 r. do 18 marca 2025 r. Konsultacje społeczne przeprowadzono w następujących formach:

- w dniu 3 marca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, w sali nr 26 w godzinach od 15^{30} do 17^{30} odbyło się spotkanie otwarte w formie dyskusji, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,
- w dniu 12 lutego 2025 r . w siedzibie Urzędu Miasta w Suwałkach ul. Noniewicza 71A, pok. 217, II piętro w godzinach od 16^{00} do 18^{00} odbył się dyżur stacjonarny projektanta i w formie telefonicznej, pod numerem 87 562 80 56,
- w dniu 10 marca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Suwałkach ul. Noniewicza 71A, pok. 217, II piętro w godzinach od 16^{00} do 17^{30} odbył się dyżur stacjonarny projektanta i w formie telefonicznej, pod numerem 87 562 80 56.

W trakcie prowadzonych konsultacji społecznych podczas dyżurów projektanta oraz w czasie spotkania otwartego nie zgłosiły się osoby zainteresowane projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

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

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.

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

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

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