

**UCHWAŁA NR L/655/2022  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 26 października 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), w związku uchwałą Nr XXVII/358/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,16 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) korekta układu komunikacyjnego (projektowanych w obowiązujących planach dróg i ciągów komunikacyjnych);
- 2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;

- 3) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 4) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

§ 4. 1. W niniejszym planie 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;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w granicach objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z 2022 r. poz. 1846);
- 3) warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CPJ;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 6. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym objaśnionym w legendzie rysunku i tekście planu;
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte zewnętrzne lico ściany budynku w poziomie parteru, linia ta dotyczy również budynków istniejących w przypadku ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, nie dotyczy natomiast urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury oraz urządzeń pomocniczych;
- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, za wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 14) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 15) zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczność ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, które nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu o przeznaczeniu podstawowym;
- 18) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony;
- 19) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;
- 20) powierzchni zabudowy – powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 21) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zielenią urządzonej, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 22) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zielenią niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 23) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, a także ogólnodostępny automat telefoniczny czy parkometr;
- 24) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 25) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę.

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady podziału terenów objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 600 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej, niż ustalona w punkcie 1, w przypadku przeznaczenia ich na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną;
- 3) linie podziału należy wyznaczać równoległe lub prostopadle do granic istniejących działek;
- 4) minimalna szerokość drogi wewnętrznej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 5,00 m;
- 5) dopuszcza się łączenie działek w ramach jednej własności pod zagospodarowanie przez jednego inwestora w celu uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych lub korygowanie ich granic zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:
  - a) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek,
  - b) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 9. 1.** W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD, 4MN i 6ZN występuje obszar na którym głębokość do pierwszego zwierciadła wód podziemnych wynosi 0,0 do 2,0 m p.p.t.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje bezwzględne ustanowienie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W granicach terenu objętego planem, nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny zalewowe lub zagrożone powodzią;
- 4) tereny uzdrowiskowe.

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

- 1) zakaz realizacji stacji paliw płynnych i gazowych oraz innych usług i prowadzenia działalności, które mogłyby oddziaływać na działki sąsiednie, w szczególności w zakresie przekroczenia norm poziomu hałasu, które dla zabudowy mieszkaniowej wynoszą odpowiedni: 50db w porze dnia i 40db w porze nocy;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, które nie są związane z funkcją terenu;
- 3) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń;
- 4) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach i tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

**§ 12.** W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności;

- 2) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 3) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, które po wykonaniu sieci będą stanowić jej element; nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) zakaz wydobywania kopalni, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;
- 9) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

**§ 13.** 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 budowę i utrzymanie:

- 1) układu drogowego, spełniającego poniższe warunki:
  - a) ulice i drogi powinny posiadać szerokość uniemożliwiającą zagruzowanie,
  - b) połączenia z traktami przelotowymi powinny zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 2) publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę;
- 3) publicznych sieci oświetleniowych, przystosowanych do zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 4) publicznych sieci przesyłowych telekomunikacyjnych, służących powiadamianiu i alarmowaniu w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 5) zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli;
- 6) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

2. Istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

- 1) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

4. W granicach opracowania planu nie przewiduje się realizacji obiektów w których przebywać może powyżej 15 osób, których projekty powinny podlegać uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy tj. Prezydenta Miasta Suwałk.

## **Rozdział 4.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

§ 14. 1. W granicach terenu objętego planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) droga publiczna, gminna, dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD (istniejący fragment drogi gminnej 101445B - ulica Łanowa i jej projektowany odcinek);
- 2) droga publiczna, gminna, dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD (droga gminna 101441B - ulica Szymona Konarskiego);
- 3) ciąg pieszo-jezdny, publiczny, łączący ulicę Łanową z ulicą S. Staszica, oznaczony na rysunku planu symbolem 3CPJ.

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 15. Tereny położone w granicach planu nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

§ 16. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

§ 17. Na obszarze objętym planem, zarówno na terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym pod powierzchnią gruntu, mogą znajdować się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, wartościowe pod względem historycznym, kulturowym, naukowym i wymagające ochrony konserwatorskiej: w związku z powyższym inwestor ma obowiązek powiadomić o każdym znalezisku wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno - bytowych należy realizować z istniejących miejskich sieci wodociągowych;
- 2) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.

§ 19. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej - po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości, które po wykonaniu sieci będą stanowić jej element; nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy sieci kanału sanitarnego należy rezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w miejscach gdzie jej brak - po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;

- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub zaprojektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dla terenów objętych planem, utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł ciepła, w tym zbiorników na gaz, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej po ich wybudowaniu.

**§ 22.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 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 należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 7) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych.

**§ 23.** Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

**§ 24.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach;
- 3) 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, przewidzieć dojazdy do stacji transformatorowych z dróg publicznych;



- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) 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;
- 6) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową, zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym, przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 10) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 11) wszystkie linie elektroenergetyczne realizować jako kablowe zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne, kolidujące z projektowaną zabudową, dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

**§ 26. 1.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

- 1) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 2) przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w punkcie 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
  - b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi  $\geq 101$ , przy czym ilość miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768 i 1783);
- 4) do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków;

- 5) parametry techniczne ulic takie jak szerokości jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 6) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie, mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
- 7) parametry techniczne wydzielonych parkingów takie jak szerokości dróg manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 8) należy zapewnić dostępność terenów publicznych i usług osobom niepełnosprawnym; przy realizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 9) w obrębie parkingów należy wydzielić miejsca parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;
- 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, handlową i produkcyjną dla potrzeb użytkowników i klientów w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 12) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań technicznych, niż określone w planie, zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządcy drogi.

2. Liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1 zaokrąglą się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

**§ 27. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować poza jezdniami, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych 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;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

## **Rozdział 7.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 28. 1.** Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy D - dojazdowa, w ciągu i na przedłużeniu ulicy Łanowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,00 m do 13,00 m, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 1KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5,00 m i 7,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Szymona Konarskiego, oznaczoną na rysunku planu jako zwykłe.

**§ 29. 1.** Ustala się linie rozgraniczające pas drogi publicznej klasy D - dojazdowa, w ciągu ulicy Szymona Konarskiego o szerokości w liniach rozgraniczających od ok. 11,00 m do 21,00 m, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 5,00 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) skrzyżowanie z ulicą Łanową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD, jako zwykłe.

**§ 30. 1.** Ustala się linie rozgraniczające publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających od ok. 3,00 m do 10,00 m, o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **3CPJ**.

2. Od terenu 3CPJ ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,00 m i 7,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu 3CPJ dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

**§ 31. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4MN** o powierzchni ok. 0,24 ha i **5MN** o powierzchni ok. 1,55 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się dla terenów wymienionych w ustępie 1 funkcję mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

3. Zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

4. Adaptuje się istniejące w granicach opracowania planu usługi bez prawa ich rozbudowy i lokalizacji nowych, za wyjątkiem wymienionych w ust. 5; dopuszcza się zmianę sposobu ich użytkowania na cele mieszkalne i gospodarcze lub inną działalność usługową, której oddziaływanie zamyka się w granicach działki objętej inwestycją; wyklucza się usługi rzemieślnicze i produkcyjne stanowiące źródło hałasu przekraczającego normy dopuszczone dla zabudowy mieszkaniowej.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

6. Dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych oraz wiat i altan; powierzchnię budynków gospodarczych i garażowych ogranicza się do 100 m<sup>2</sup>; nie dotyczy obiektów istniejących.

7. Zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przez co rozumie się położenie bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy nowej i rozbudowywanej:

- 1) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,0;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego w odległości odpowiednio 5,00 m i 7,00 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków w granicy, przy szerokości działek do 16,0 m lub jako przyległych do budynków już istniejących;
- 6) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Stanisława Staszica od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Stanisława Staszica, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Łanowej od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Łanowej, dla budynków usytuowanych od strony ulicy Szymona Konarskiego od poziomu rzędnej terenu w osi ulicy Szymona Konarskiego, do 8,5 m;
- 7) wysokość budynków gospodarczych do kalenicy do 6,0 m, do górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0 m, przy czym wyniesienie parterów do 0,3 m ponad poziom terenu przy najniższej położonym wejściu lub wjeździe do budynku;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45°, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zadaszeń, lukarn, wejść do budynków, tarasów, wiat i garaży dla których można zachować istniejące spadki i geometrię dachów; dopuszcza się dachy o nachyleniu mniejszym niż 30° i dachy płaskie;
- 9) pokrycie połaci z materiałów np.: blacha płaska, dachówka, blacha dachówkopodobna w kolorach czerwieni, brązów, szarości, zieleni, grafitu;
- 10) zakaz stosowania blach stalowych niepowlekanych;
- 11) usytuowanie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle, wzdłuż granicy działki; dopuszcza się realizację lukarn, o kalenicy poniżej głównej kalenicy dachu oraz naczółków;
- 12) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami określonymi w uchwale;
- 13) przy podziale obowiązują następujące zasady:
  - a) front działki minimum 20,00 m,
  - b) powierzchnia działki minimum 600 m<sup>2</sup>,

c) linie podziału prostopadle lub równoległe do istniejących granic działek;

14) dopuszcza się podział na uzupełnienie zagospodarowania sąsiednich nieruchomości oraz podział zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, w celu wydzielenia budynków mieszkalnych, w tych przypadkach nie obowiązują ustalenia pkt. 13;

15) ustala się zasadę lokalizowania maksymalnie 2 budynków mieszkalnych na działce, w tym łącznie z budynkami przekształconymi z usługowych lub gospodarczych na mieszkalne;

16) miejsca parkingowe wyłącznie w granicach działek, nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych z terenami dróg publicznych i terenami sąsiednimi.

**§ 32.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZN** o powierzchni ok. 0,08 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 6ZN przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz małej architektury.

4. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

## **Rozdział 8. USTALENIA KOŃCOWE**

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

**§ 34.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2006 r., Nr 94, poz. 924);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/610/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r., poz. 3266).

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

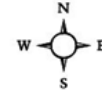
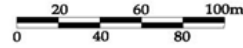
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/655/2022  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 26 października 2022 r.

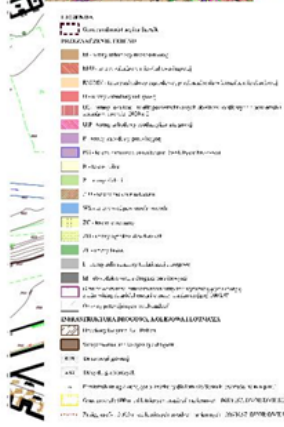
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OGRANICZONEGO  
ULICAMI: STANISŁAWA STASZICA, SZYMONA KONARSKIEGO, ŁANOWĄ I GRANICACMI  
DZIAŁEK: 30612, 30613, 30614 W SUWAŁKACH

ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr ...../...../2022  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH z dnia .....



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- CPJ TERENY CIĄGU PIEKSO-JEZDNEGO
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- STREFA WYSTĘPOWANIA NA GŁĘBOKOŚCI 0-2 m p.p.t PIERWSZEGO ZWIERCIADŁA WÓD PODZIEMNYCH WYMIAROWANIE



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783 i 1846) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) korekty drogi 1KD poprzez przesunięcie jej granic w stronę zachodnią, przy zachowaniu obecnych granic działki o numerze 30625,
- 2) poszerzenia ulicy Łanowej (drogi 1KD) kosztem niezagospodarowanego terenu pola (od strony zachodniej), w miejscu gdzie nie ma ogrodzeń i budynków,
- 3) zmodernizowania dojazdu (ciąg 3CPJ) do posesji położonych przy ul. Staszica 51, 51a i 51b,
- 4) braku zgody na przebieg drogi (1KD i 3CPJ) przez działki o numerach: 30293/2 i 30294,
- 5) poszerzenia ciągu 3CPJ w miejscu połączenia z ulicą Stanisława Staszica w dotychczasowy sposób, w jaki funkcjonowała ona od roku 1961, do czasu, gdy obecny właściciel działki o numerze 30293/1 wykonał ogrodzenie nieruchomości w granicy z działką drogową.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/655/2022

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 26 października 2022 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i 1846) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/655/2022

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 26 października 2022 r.

Zalacznik4.xml

**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 i 1846)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i 1846) oraz uchwałą Nr XXVII/358/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 grudnia 2020 r.

Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

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

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, wniosków zgłaszanych w trakcie trwania procedury planistycznej (podczas dyskusji publicznych) oraz uwag zgłaszanych do planu podczas jego wyłożeń.

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 5 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 objęty opracowaniem planu o powierzchni około 2,16 ha, obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone po zachodniej stronie ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach, na odcinku od ulicy Szymona Konarskiego do działki o numerze geodezyjnym 30215, stanowiącej drogę wewnętrzną wraz z działkami bezpośrednio do niej przyległymi od strony północnej.

Granicę planu od wschodu stanowi ulica Stanisława Staszica, od południa ulica Szymona Konarskiego, od zachodu przedłużenie ulicy Łanowej. Od północy granice działek o numerach geodezyjnych: 30612, 30613 i 30614.

Teren opracowania planu położony jest w granicach następujących obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/610/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lipca 2018 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 lipca 2018 r. poz. 3266,

– miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924.

W obowiązującym od 2018 roku planie rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach, tereny objęte opracowaniem przeznaczone są pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczoną na rysunku planu symbolami: 14MN i 15MN), tereny dróg publicznych (oznaczone odpowiednio symbolami: 2KD i 4KD) oraz publiczny ciąg komunikacyjny (oznaczony symbolem 5CK).

W obowiązującym od 2006 roku planie ograniczonym ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica, tereny objęte opracowaniem przeznaczone są pod zabudowę usługową wraz z towarzyszącymi terenami sportu i rekreacji (oznaczoną symbolem 28U/US).

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane było koniecznością rozstrzygnięcia kwestii skomunikowania terenów objętych planem. Do opracowania planu przystąpiono na wniosek Prezydenta Miasta Suwałk.

Celem sporządzenia planu było stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym:

- 1) korekta układu komunikacyjnego (projektowanych w obowiązujących planach dróg i ciągów komunikacyjnych),
- 2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania,
- 3) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego,
- 4) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne,
- 5) racjonalne wykorzystanie terenów, zgodnie z założonymi w Studium kierunkami polityki przestrzennej miasta.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w grudniu 2020 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy”.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., obszar objęty opracowaniem planu, zawiera się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej.

Obszar ten położony jest w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej E1.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej E1 funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację inwestycji, stanowiących kontynuację istniejącej w tym rejonie miasta zabudowy, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 19 stycznia 2022 r. do 18 lutego 2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 10 marca 2022 r. Do wyłożonego wówczas projektu planu, wniesiono łącznie 5 uwag.

W wyniku uwzględnienia części zgłoszonych uwag ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 27 lipca 2022 r. do 31 sierpnia 2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 19 września 2022 r. Do wyłożonego w tym terminie projektu planu, wniesiono 2 uwagi, których nie uwzględniono.

Do projektu planu po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, zgłoszono następujące uwagi:

- 1) Pani XY\*, w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym 30619/4, położonej w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD i 5MN, nie wyraża zgody na budowę ulicy 1KD kosztem posesji przy ulicy Łanowej 36. Nie zgadza się na odebranie własności. Podnosi, iż na swojej posesji w odległości ok. 1,5 m od istniejącej drogi posiada dwa funkcjonujące szamba. Wnioskuje o przesunięcie projektowanej drogi w kierunku zachodnim,
- 2) Pani XY\*, właścicielka działki o numerze geodezyjnym 30625, położonej w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD i 5MN, wnioskuje o korektę granic wyznaczonej w planie drogi 1KD poprzez przesunięcie jej granic w stronę zachodnią, przy zachowaniu obecnych granic nieruchomości od strony wschodniej. Podkreśla, iż jej wniosek jest zgodny z oczekiwaniami innych zainteresowanych właścicieli nieruchomości położonych przy tym fragmencie ulicy Łanowej,
- 3) Pan XY\*, właściciel działki o numerze geodezyjnym 30624, położonej w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD i 5MN, w uwadze podnosi, iż:
  - projekt planu jest dla niego niekorzystny, gdyż jego realizacja uniemożliwi mu normalne dotychczasowe korzystanie z istniejącego wjazdu,
  - likwidacja ogrodzenia, utwardzenia, przemieszczenia przyłącza elektrycznego oraz niwelacja całego terenu przed budynkiem narazi go na wysokie koszty,
  - ruch na istniejącym odcinku poszerzanej w planie drogi jest niewielki, w związku z czym mieszkańcom nie są potrzebne 2 chodniki oraz 5 metrowej szerokości jezdni, wykonane kosztem działek sąsiednich,
  - uważa wraz z mieszkańcami ulicy, że można poszerzyć dojazd od ulicy Staszica, znacznie mniejszym kosztem (niż budowa nowej ulicy),
  - w ostateczności proponuje poszerzenie ulicy Łanowej kosztem niezagospodarowanego terenu pola (od strony zachodniej), w miejscu gdzie nie ma ogrodzeń i budynków,
- 4) Pani XY\*, właścicielka działki o numerze geodezyjnym 30619/2, położonej w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD i 5MN, nie zgadza się na przesunięcie granicy działki o numerze 30619/2 w związku z planowanym poszerzeniem projektowanej drogi. Podnosi fakt, iż będzie się to wiązało z kosztami przesunięcia ogrodzenia, instalacji gazowej i elektrycznej. Proponuje, żeby zmodernizować istniejący dojazd do posesji położonych przy ul. Staszica 51, 51a i 51b, co uważa za bardziej ekonomiczne, zapewniające dostęp do ww. nieruchomości, a jednocześnie nie pogarszające komfortu życia mieszkańców posesji Łanowa 34, 36, 38 i 40,
- 5) Pan XY\*, właściciel działki o numerze geodezyjnym 30618/1, położonej w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD i 5MN, nie zgadza się na przesunięcie granicy działki o numerze 30618/1 w związku z planowanym poszerzeniem projektowanej drogi. Nie wyraża zgody na modernizację drogi sąsiadującej z jego działką. Wyraża opinię, że budowa drogi wiązać się będzie z pogorszeniem komfortu życia mieszkańców ulicy Łanowej.

Po przeanalizowaniu ww. uwag postanowiono o częściowym ich uwzględnieniu w odniesieniu do żądań dotyczących drogi 1KD. W wyniku uwzględnienia uwag zmianie uległy ustalone w planie parametry drogi 1KD. Dotychczasowy pas drogowy o projektowanej w planie szerokości 12,0 m,

zwężony został do 8,0 m. Skorygowany został również sam przebieg drogi, który w północnej części uwzględnia ślad istniejącej na nasypie nawierzchni. Powyższe pozwoliło na usunięcie konturu pasa drogowego 1KD z granic działek o numerach: 30618/1, 30619/2 i 30619/4 oraz zmniejszenie powierzchni przeznaczonej w planie na cele drogowe (kontur 1KD) niezbędnych do wydzielenia z działki o numerze 30624 do 18,73 m<sup>2</sup> (ok. 87,33 m<sup>2</sup> w projekcie planu z pierwszego wyłożenia) oraz z działki o numerze 30625 do 137,47 m<sup>2</sup> (ok. 258,19 m<sup>2</sup> w projekcie planu z pierwszego wyłożenia).

Jednocześnie postanowiono o odrzuceniu uwag w zakresie poszerzenia ulicy Łanowej kosztem niezagospodarowanego terenu pola (od strony zachodniej), w miejscu gdzie nie ma ogrodzeń i budynków. Rozwiązanie powyższe wykracza poza zakres określony granicami planu na etapie uchwały intencyjnej. Jest również niezasadne ze względu na istniejące w tym miejscu ukształtowanie terenu (znaczne różnice terenu, obniżenia i tereny podmokłe).

Nie uwzględniono ponadto żądań dotyczących poszerzenia istniejącego dojazdu do działek od ulicy Staszica (ciąg 3CPJ).

Ze względu na konieczność zachowania minimalnych parametrów ulicy (pas drogowy o szerokości 8,0 m zapewniający możliwość wykonania jezdni i przynajmniej jednostronnego chodnika) niemożliwe było spełnienie żądań dotyczących zachowania obecnych granic działek o numerach geodezyjnych: 30624 i 30625. W projekcie planu w stosunku do jego wersji z pierwszego wyłożenia znacznie zmniejszono jednak powierzchnię tych działek niezbędną na realizację inwestycji celu publicznego jaką jest droga 1KD.

Podkreślić należy również, iż plan miejscowy, co do zasady nie nakazuje realizacji inwestycji drogowych, nie określa również terminów ich realizacji. Jego zadaniem jest rezerwowanie terenów pod dane funkcje i określanie zasad ich zagospodarowania. W przypadku realizacji danej inwestycji drogowej to po stronie inwestora, a następnie wykonawcy będzie leżała przebudowa istniejących przyłączy, wjazdów, ogrodzeń i uporządkowanie terenu inwestycji. Kwestie te regulują przepisy odrębne.

Do projektu planu po jego drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, zgłoszono następujące uwagi:

- 1) Pan XY\*, właściciel działek o numerach geodezyjnych: 30293/2 i 30294, położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD, 3CPJ, 5MN i 6ZN, nie wyraża zgody na przebieg drogi przez należące do niego działki o numerach: 30293/2 i 30294,
- 2) Pan XY\*, w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym, położonej w granicach terenu 3CPJ, wnosi o wykonanie zjazdu z ulicy Staszica na drogę (działka o numerze 30615) w dotychczasowy sposób, w jaki funkcjonowała ona od roku 1961, do czasu, gdy obecny właściciel działki o numerze 30293/1 wykonał ogrodzenie nieruchomości w granicy z działką drogową.

Po przeanalizowaniu ww. uwag postanowiono o ich nieuwzględnieniu. Stosownie do art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi określa się obowiązkowo wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Do przestrzeni publicznych zalicza się drogi, których wyznaczanie i realizacja należą do zadań własnych gminy. To zadaniem gminy jest rezerwowanie terenów oraz środków na realizację dróg, które spełniać mają parametry wynikające z przepisów szczególnych w zakresie ich budowy i eksploatacji.

Przyjęte na etapie procedury planistycznej i uzgodnione z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach rozwiązanie dotyczące projektowanej drogi 1KD jest poprawne. Ciąg 3CPJ nawet w przypadku poszerzenia wjazdu od strony ulicy Stanisława Staszica, bez znacznej ingerencji w działki sąsiednie nie daje możliwości właściwego skomunikowania tego obszaru.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

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

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym miejscowym planem to kwota ok. 1 187 220,00 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 90 020,0 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 7 200,00 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 1 090 000,00 zł.

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 2 581,07 zł z tytułu wzrostu podatku od gruntów i budynków.

Wydatki na realizację urządzeń publicznych, takich jak drogi, parkingi przyuliczne, ciągi piesze i rowerowe oraz infrastrukturę techniczną, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budowli oraz działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent).

W granicach objętych niniejszym planem tracą ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu południowej części ulicy Stanisława Staszica w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/610/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lipca 2018 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 lipca 2018 r. poz. 3266,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach,

uchwalonego uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r., poz. 924.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Stanisława Staszica, Szymona Konarskiego, Łanową i granicami działek: 30612, 30613, 30614 w Suwałkach, rozstrzyga kwestię skomunikowania terenów objętych planem i umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i dotychczasowym sposobem zagospodarowania

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

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