

**UCHWAŁA NR L/652/2022  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 26 października 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego rejonu osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego 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. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach, w granicach oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Plan miejscowy, o którym mowa w § 1, winien zawierać pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**

Załącznik do uchwały Nr L/652/2022  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 26 października 2022 r.



## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach**

Obszar wskazany do opracowania planu o powierzchni około 103 ha, obejmuje częściowo już zainwestowane tereny powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ograniczony jest od wschodu ulicą Stanisława Staniszewskiego, od południa kompleksem leśnym (Las Suwalski), do zachodu terenem kolejowym zamkniętym (fragment linii kolejowej relacji Białystok - Suwałki), od granicą działki o numerze 33900/1.

Obszar jest sukcesywnie zagospodarowywany. W jego południowej części wydzielona została większość działek budowlanych oraz pasy drogowe projektowanych w obecnie obowiązującym na tym terenie planie miejscowym dróg publicznych i wewnętrznych. Trwa budowa kolejnych domów. Wykonane zostały ulice: Czesława Miłosza i Jana Kochanowskiego.

Tereny położone w rejonie ulicy Stanisława Lema nadal użytkowane są rolniczo. Część południowa (na styku z kompleksem leśnym) jest gęsto porośnięta drzewami iglastymi.

Obszar ten, poza niewielkimi fragmentami obejmującymi pas drogowy ulicy Stanisława Staniszewskiego, objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XL/440/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 października 2013 r., poz. 3559.

Plan, o którym mowa obowiązuje od 16 października 2013 r. Nie wszystkie przewidziane w nim inwestycje doczekały się jednak realizacji. Ponadto, praktyka przy wydawaniu pozwoleń na budowę wykazuje, iż brak jednoznacznych szczegółowych zapisów planu w zakresie dotyczącym podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy (w szczególności brak ściśle określonych definicji form zabudowy bliźniaczej i szeregowej) może prowadzić do projektowania obiektów niezgodnych z ideą planu i zawartymi w nim ustaleniami. Obowiązujące w tym zakresie przepisy planu powinny zostać uściśnione.

W granicach planu następują zarówno zmiany struktury jak i własności gruntów. Wnioski o zmianę ustaleń planu zgłaszają zazwyczaj nowi właściciele nieruchomości. Do przedmiotowego planu w roku 2017 zgłoszony został wniosek dotyczący działek o numerach geodezyjnych: 33936, 33939/2 i 33937 (o łącznej powierzchni ok. 4,4657 ha). Wniosek ten zawierał żądanie przeznaczenia terenu zieleni, oznaczonego w ww. planie symbolem 57ZN w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, terenu oznaczonego symbolem 53MP pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ewentualnie zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, przy dopuszczeniu podziału na działki o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>, przeznaczenia pozostałej części przedmiotowych działek pod drogi publiczne i wewnętrzne. Przedmiotowy wniosek nie został uwzględniony. Właściciel ww. nieruchomości zaskarżył plan do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku. W efekcie czego ustalenia planu w odniesieniu do działek o numerach geodezyjnych: 33936, 33939/2 i 33937, w części graficznej i tekstowej zostały uchylone na mocy wyroku WSA w Białymstoku sygn. II SA/Bk 207/18 z dnia 24 maja 2018 r.

W marcu 2021 r. zgłoszony został do planu wniosek w zakresie dotyczącym przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 33910/1 i 33910/2 pod zabudowę mieszkaniową.

Kolejny wniosek wpłynął w czerwcu 2022 r. Odnosił się on do działek o numerach geodezyjnych: 33925/2, 33925/3, 33925/5, 33925/8, 33925/9, położonych przy ulicy Czesława Miłosza w Suwałkach i dotyczył wyrażenia zgody na zmianę ustalonych w planie zasad podziału działek. Propozycja podziału zawarta w przedmiotowym wniosku nie jest zgodna z zapisami obecnie obowiązującego planu.

Z powyższych względów zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

Celem sporządzenia planu będzie:

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta,
- 2) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów,
- 3) ustalenie nowych zasad podziału nieruchomości,
- 4) ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., w granicach objętych uchwałą intencyjną występują: tereny zabudowy mieszkaniowej - M, tereny zabudowy usługowej - U (w tym obejmującej inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym), tereny zieleni - Z (w tym ciągów ekologicznych) oraz tereny lasów - ZL. Ponadto w granicach opracowania planu zawierają się: trasa drogi zbiorczej (w ciągu ulicy Stanisława Staniszewskiego) oraz korytarz Rail Baltica (w ciągu obecnej linii kolejowej E-75).

1Przeznaczenie 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 Suwałk.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla przy ulicy Stanisława Staniszewskiego w Suwałkach.