

**UCHWAŁA NR LVII/751/2023  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 31 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/492/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk 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 Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 169,5 ha.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, 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.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

**§ 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, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości oraz określenia w nich 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości, dokonywane w celu uzyskania działek o parametrach zgodnych z ustaleniami planu zawarte są w § 9 tekstu niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren pieszo - jezdni ciągu komunikacyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem CK;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 12) teren zieleni urządzonej i parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KP;

13) teren ujęcia wód podziemnych, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub 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. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem instalacji fotowoltaicznych posadawianych na terenie.

**§ 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.** 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: Północną, Armii Krajowej (obecnie Rotmistrza Witolda Pileckiego), Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk 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 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleń 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) 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;
- 9) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, za wyjątkami określonymi w § 10 pkt 2-3;
- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 13) 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;
- 14) 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 konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836;
- 17) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków i jest liczona zgodnie z PN-ISO 9836;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 19) powierzchni biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 20) 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;
- 21) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych - należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 23) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, przyległej do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 24) dublerze - należy przez to rozumieć dodatkową drogę, towarzyszącą drodze publicznej kategorii głównej, z której będą wykonywane wjazdy na działki przyległe;
- 25) zabudowie deweloperskiej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną i usługową, realizowaną przez deweloperów zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.) i ustaleniami szczegółowymi planu.

2. Ustalony w planie wysokość należy odnosić do nowej zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy w granicy działek, gdzie należy stosować zasadę przyległości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, w tym oświetleniowych i energetycznych, masztów itp.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 25,00 m;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 80,00 m;
- 3) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej - 35,00 m;
- 4) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną – 9000 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową - 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźniki dotyczące szerokości i wielkości działek nie dotyczą sytuacji wydzielenia działek na uzupełnienie działek sąsiednich, celem uzyskania korzystniejszych warunków zabudowy oraz działek przeznaczonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 8) wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych, lub dróg wewnętrznych odpowiednio:
  - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową wielorodziną i usługową - minimum 8,00 m,
  - b) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 6,00 m,
  - c) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej tereny rolne - 5,00 m;
- 9) ustalenia zawarte w pkt 1 - 8 nie dotyczą działek istniejących w dacie uchwalenia planu, które mogą być użytkowane i zagospodarowane zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

2. 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 zasadami określonymi w ustępie 1 oraz z przepisami szczególnymi, w tym:

- 1) zachowaniem odległości nowoprojektowanych budynków od granic działek;
- 2) zachowaniem odległości od ulic, zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Dopuszcza się podziały według istniejącego zagospodarowania oraz na podstawie projektu zagospodarowania w zabudowie deweloperskiej.

4. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

**§ 9.** 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) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi > 101,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych,

- c) 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) 2 miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) 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 2023 r. poz. 645 z późn. zm.),
  - f) na terenach: MW, U oraz ZP/KP należy przewidzieć i wykonać miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia,
  - g) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 2KD, lecz nie więcej niż 10% wymaganej ilości miejsc,
  - h) przy łączeniu funkcji mieszkalnej z usługową lub handlową wykonać należy odpowiednio wymaganą ilość miejsc parkingowych dla każdej z funkcji i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy lub handlowy;
- 2) 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 w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 3) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) rozwiązania skrzyżowań ulic, określone w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych.

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

**§ 10.** Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być przekształcane, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) kondygnacji podziemnej, która jest wysunięta poza obrys kondygnacji naziemnej, która znajduje się poniżej poziomu terenu,
  - b) dociepleń budynków istniejących,
  - c) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w linii stanowiącej przedłużenie linii zabudowy tych budynków, za wyjątkiem elementów budynków, np. ganków, znajdujących się w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających pasy dróg publicznych lub wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - d) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych,
  - e) żaluzji zewnętrznych, pilastrów, gzymsów, okapów o wysięgu do 0,50 m poza lico budynku,
  - f) małej architektury,
  - g) wiat śmietnikowych i zadaszeń nad miejscami postojowymi,

- h) elementów drugorzędnych budynków (tarasy, schody itd.);
- 4) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną niską i wysoką;
- 5) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 6) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekanej;
- 7) architektura nowych obiektów powinna być dostosowana do otoczenia i krajobrazu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU, OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

**§ 11.** W granicach opracowania planu występuje obszar chroniony, ustanowiony na podstawie ustawy o ochronie przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują zapisy zawarte w uchwale Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 2116, z 2018 r. poz. 2906 i z 2020 r. poz. 2246).

**§ 12.** W granicach opracowania planu, na działce o numerze geodezyjnym 22771/2 istnieje ujęcie wód podziemnych, w związku z tym, na rysunku planu wyznacza się granicę strefy ochronnej wokół tego ujęcia.

**§ 13.** W granicach opracowania planu nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 14.** W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe, ani pozostałe obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 15.** Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16. 1.** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN należą do określonych w art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową, 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).

2. Realizacja dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, w granicach terenów MW i MN usług, nie może powodować zmiany dopuszczalnych poziomów hałasu ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

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

- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4"53', E: 22°56"7', z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N:54°4"53', E: 22°56"7', z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

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

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury, obiektów sezonowych ustawianych na 180 dni od daty zgłoszenia oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz prowadzenia działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu, wycinka drzew dopuszczalna jest ze względów sanitarnych lub w przypadku kolizji z obiektami budowlanymi.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz tworzenia składowisk wszelkich rodzajów odpadów;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz naruszania naturalnych skarp i zasypywania obniżeń terenów, na terenach oznaczonych w planie symbolami R/ZL, zawierających się w granicach obszaru chronionego krajobrazu;
- 5) zakaz wydobywania kopalin.

**§ 20.** 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.

2. Zapewnienie właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków i budowli,

3. Zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe

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

5. 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;
- 3) 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;
- 4) projekty, o których mowa w punkcie 3, podlegają uzgodnieniu pod kątem wymagań obrony cywilnej na terenie gminy przez właściwego szefa obrony cywilnej gminy, tj. Prezydenta Miasta Suwałk.

### **Rozdział 3.**

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

§ 21. 1. W granicach terenu objętego planem położone są następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji "Reja" - "Suwałki".

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

- 1) droga publiczna klasy „G” - główna w terenie miejskim (ulica Rotmistrza Witolda Pileckiego, dawniej Armii Krajowej), oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD, w ciągu drogi gminnej Nr 101251 B;
- 2) drogi publiczne, gminne, dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KD i 3KD (101271 B);
- 3) pieszo - jezdny ciąg komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 5CK;
- 4) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

### **Rozdział 4.**

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

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

2. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne.

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

5. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

### **Rozdział 5.**

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

§ 23. 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 oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane w pasach drogowych i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, należy chronić przed zabudową; przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 10) w granicach opracowania planu, na działce o numerze geodezyjnym 22771/2 istnieje ujęcie wód podziemnych, wokół którego wyznaczono granicę strefy ochronny bezpośredniej;
- 11) na terenie strefy ochrony bezpośredniej otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej w promieniu 10,00 m od osi studni obowiązują następujące ograniczenia:
  - a) zakazuje się użytkowania gruntów na cele niezwiązane z eksploatacją ujęcia,
  - b) nakazuje się odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
  - c) nakazuje się zagospodarować teren zielenią,
  - d) nakazuje się ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
  - e) nakazuje się ogrodzić i oznakować teren ochrony bezpośredniej poprzez umieszczenie na ogrodzeniu tablicy.

**§ 24.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dla realizacji tego celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową;
- 2) do czasu realizacji miejskich sieci wodociągowych zaopatrzenie w wodę realizować z indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, gdy na realizację wodociągu nie pozwalają względy ekonomiczne;
- 4) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 5) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) jako rozwiązanie docelowe dla terenów inwestycyjnych należy przyjąć odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; dla realizacji tego celu należy rozbudować sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków, gdy na realizację sieci nie pozwalają warunki terenowe bądź względy ekonomiczne;
- 4) kanały sanitarne, jak również przyłącza, muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) do budowy kanału sanitarnego należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanału sanitarnego poza ciągiem komunikacyjnym, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 26.** Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej objętej planem;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, pomp ciepła lub gazowej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło pozostałych terenów z sieci c.o., lub gazowej, dopuszcza się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, dopuszcza się źródła ciepła opalane biomasą, olejem lub gazem z instalacji zbiornikowych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo 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) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) w strefie kontrolowanej istniejących już gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 7) w strefach kontrolowanych gazociągów nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 8) w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych.

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

- 1) nakaz składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

**§ 30.** 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 zasilanie budynków z instalacji fotowoltaicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji farm fotowoltaicznych i instalacji o mocy powyżej 500kW;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 5) projektowane stacje transformatorowe zasilic liniami kablowymi z miejskiej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) 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;
- 7) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 8) 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;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

- 10) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 11) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci
- 12) nowe linie elektroenergetyczne należy projektować jako kablowe, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się również linie napowietrzne;
- 13) dla jednotorowych napowietrznych linii 110kV, które są źródłem pola elektromagnetycznego i elektroenergetycznego, ustalono pas o szerokości 40 m (po 20 m z każdej strony linii, licząc od jej osi) o ograniczonym użytkowaniu, gdzie dopuszczalna jest lokalizacja obiektów, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez administratora sieci, planowane w sąsiedztwie linii 110kV obiekty muszą spełniać obowiązujące normy i przepisy regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy;
- 14) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

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

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 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 ustaleń niniejszego planu;
- 3) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 4) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 32. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego (poprzednio Armii Krajowej) wyznaczające pas drogi publicznej klasy technicznej „G” - główna, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 49,00 ÷ 71,00 m, o powierzchni ok. 9,34 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD.

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

- 1) dwie jezdnie po dwa pasy ruchu każda;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) od strony wschodniej dubler ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego, o jednej jezdni szerokości minimum 6,0 m, umożliwiający dojazd do terenów mieszkaniowych 9aMW, terenów usług: 7U, 8U i 40U oraz terenu 20ZP/KP;
- 5) zatoki i wiaty autobusowe;
- 6) uzbrojenie techniczne;
- 7) zieleń izolacyjną;
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 1KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i w odległości minimum 15,00 m oraz 25,00 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy ulicy;
- 3) zakazuje się wykonywania parkingów obsługujących tereny budowlane.

4. Należy ograniczać wjazdy z ulicy do terenów budowlanych poprzez zapewnienie dojazdu z dróg osiedlowych wewnętrznych lub dublera ulicy.

5. Dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów i ich przebudowy do czasu realizacji drugiej jezdni.

6. Dla ulicy 1KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej, gminnej klasy „D” - dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 26,00 m, o powierzchni ok. 0,58 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD.

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

- 1) jezdnię;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) zielen izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ulicy 2KD ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicy.

4. Dla ulicy 2KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej klasy „D” - dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 9,00 m, o powierzchni ok. 0,64 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki
- 3) uzbrojenie techniczne.

3. Dla ulicy 3KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 2) dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni jezdni i chodników.

4. Dla ulicy 3KD obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

5. Do czasu realizacji ulicy 3KD dopuszcza się utwardzenie nawierzchni i funkcjonowanie drogi w obecnej jej szerokości w celu zapewnienia dostępu do działek przyległych.

**§ 35.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio 16,00 m i 26,00 m, o powierzchni ok. 1,27 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW.

2. W granicach terenu 4KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) ciąg pieszo – rowerowy;
- 4) parkingi;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zjazdy z ulicy 1KD i ulicy Północnej położonej poza granicami opracowania planu.

3. Dla drogi wewnętrznej 4KDW ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości odpowiednio 15,00 m i 20,00 m od linii rozgraniczających ulicę.

4. Dopuszcza się przekształcenie drogi 4KDW w drogę publiczną.

**§ 36. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas pieszo-jezdny ciągu komunikacyjnego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, o powierzchni ok. 0,18 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5CK.

2. W granicach ciągu komunikacyjnego 5CK należy zrealizować:

- 1) nawierzchnię utwardzoną dla ruchu jezdny i pieszy o szerokości min. 5,0 m;
- 2) uzbrojenie techniczne;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

3. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 7,0 m od linii rozgraniczających ciąg komunikacyjny.

4. Dla ciągu komunikacyjnego 5CK obowiązują ponadto ustalenia rozdziałów 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

5. Do czasu poszerzenia ciągu utrzymuje się istniejące ogrodzenia oraz jego obecną szerokość, dopuszcza się utwardzenie nawierzchni w celu zapewnienia dostępu do działek przyległych.

**§ 37. 1.** Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6U o powierzchni ok. 1,77 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> w każdym budynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych usług niewymienionych w ustępie 2, które uzupełniają funkcję podstawową, za wyjątkiem funkcji warsztatowych, rzemieślniczych oraz mieszkaniowych.

4. Dopuszcza się realizację stacji paliw.

5. Dopuszcza się realizację funkcji publicznych, w tym z zakresu oświaty i ochrony zdrowia.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z ustaleniami § 8 lub na podstawie projektu zagospodarowania, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę - 35,00 m oraz wydzieleniu dróg wewnętrznych obsługujących działki budowlane;
- 2) dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie terenów pod realizację infrastruktury technicznej i parkingów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego i 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Północną położonej poza granicami opracowania planu;

- 4) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu 6U;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu 6U; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojeżdż i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 6) dojazd od strony ulicy Północnej lub z dróg wewnętrznych połączonych z ulicą Północną, w tym dróg na terenie 10MW;
- 7) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,00 m i terenów parkingów, dla których nie ustala się minimalnych parametrów dotyczących szerokości frontu i powierzchni działki;
- 8) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora; nie dopuszcza się bilansowania z terenami dróg publicznych;
- 9) wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m;
- 10) dopuszcza się obniżenie wysokości budynków nad pomieszczeniami technicznymi, wiatrołapami, wiatami i rampami;
- 11) architektura obiektów współczesna;
- 12) dachy płaskie;
- 13) współczynnik intensywności zabudowy  $0,02 \div 1,4$ .

**§ 38. 1.** Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U o powierzchni ok. 2,23 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> w każdym budynku.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji innych funkcji niewymienionych w ustępie 2, które uzupełniają funkcję podstawową i nie powodują pogorszenia warunków jej realizacji, z wyłączeniem funkcji składowej, magazynowej i produkcyjnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełniającej funkcję podstawową, jako towarzyszącej, wbudowanej w budynek o funkcji podstawowej lub w formie zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zlokalizowanej, w głębi działek, to jest za budynkami usługowymi lokalizowanymi od frontów działek; wielkość budynku mieszkalnego ogranicza się do 350 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy; ilość budynków mieszkalnych ogranicza się do 1 obiektu na wydzielonej działce.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojeżdż i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 4) dojazd z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy lub teren 20ZP/KP skomunikowany z drogą 4KDW; do czasu realizacji dublera dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów na działki o funkcji rolnej;
- 5) wprowadzenie funkcji usługowej, w tym handlowej, wymaga zmiany klasyfikacji zjazdu na zjazd publiczny zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;



- 6) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem 20ZP/KP.
- 7) wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m;
- 8) dopuszcza się obniżenie wysokości budynków nad pomieszczeniami technicznymi, wiatrołapami, wiatami i rampami oraz w budynkach gospodarczych i garażowych ;
- 9) architektura obiektów współczesna;
- 10) dachy płaskie lub jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 11) współczynnik intensywności zabudowy 0,01÷0,7.

**§ 39. 1.** Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U o powierzchni ok. 3,98 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji usług z zakresu turystyki, komunikacji i transportu, których oddziaływanie nie wykracza poza granice działki inwestora, z wyłączeniem stacji paliw, funkcji składowej, magazynowej i produkcyjnej; dopuszcza się salony samochodowe oraz usługi serwisowe i napraw samochodów oraz myjnie samochodowe.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełniającej funkcję podstawową, jako towarzyszącej, wbudowanej w budynek o funkcji podstawowej lub w formie zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zlokalizowanej, w głębi działek, to jest za budynkami usługowymi lokalizowanymi od frontów działek; wielkość budynku mieszkalnego ogranicza się do 350 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy; ilość budynków mieszkalnych ogranicza się do 1 obiektu na wydzielonej działce.

5. Utrzymuje się i dopuszcza funkcjonowanie istniejących dojazdów do terenów rolnych w granicach 25R/ZL o szerokości 5,00 m.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 4) dojazd z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy; do czasu realizacji dublera, dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów na działki;
- 5) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora;
- 6) wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m;
- 7) dopuszcza się obniżenie wysokości budynków nad pomieszczeniami technicznymi, wiatrołapami, wiatami i rampami;
- 8) architektura obiektów współczesna;
- 9) dachy płaskie lub jedno lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 10) współczynnik intensywności zabudowy 0,01÷0,7.

**§ 40.** 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 40U o powierzchni ok. 0,93 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję handlową o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji usług, których oddziaływanie nie wykracza poza granice działki inwestora, z wyłączeniem stacji paliw, funkcji składowej, magazynowej i produkcyjnej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 15,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz 15,00 m od północnej granicy konturu 40U, to jest od granicy pasa drogowego ulicy Prymasa Kardynała Wyszyńskiego, położonej poza granicą opracowania planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 25%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 4) dojazdy od strony ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, dopuszcza się wykonanie dodatkowego dojazdu z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzez dubler tej ulicy lub drogi wewnętrzne na terenie 9aMW; zakaz lokalizacji zjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 5) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora;
- 6) wysokość zabudowy od 5,00 m do 10,00 m, przy czym do wysokości wlicza się przesłony, żaluzje itp.; wysokość masztów i instalacji reklamowych do 16,0 m;
- 7) dopuszcza się obniżenie wysokości budynków nad pomieszczeniami technicznymi, wiatrołapami, wiatami i rampami;
- 8) architektura obiektów współczesna;
- 9) dachy płaskie ukryte za attyką;
- 10) współczynnik intensywności zabudowy  $0,01 \div 0,7$ .

**§ 41.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9aMW o powierzchni ok. 7,15 ha i 9bMW o powierzchni ok. 3,61 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą, w tym handlową, towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych.

4. Ustala się podział terenu na jednostki: 9aMW i 9bMW, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, przeznaczone pod realizację zabudowy deweloperskiej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dotyczącymi dróg:
  - a) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego,
  - b) 20,00 m od północnej granicy konturu 9bMW, to jest od granicy pasa drogowego ulicy Prymasa Kardynała Wyszyńskiego, położonej poza granicą opracowania planu;
  - c) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD;

- 2) powierzchnia zabudowy terenów: 9aMW i 9bMW do 25% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę, przy czym nie obejmuje ona powierzchni parkingów podziemnych poza obrysem części nadziemnych budynków oraz elementów drugorzędnych budynków (np. schodów, tarasów, terenów pod balkonami);
- 3) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów 9aMW i 9bMW minimum 35% powierzchni terenu; zakazuje się włączania do bilansu powierzchni biologicznie czynnej nawierzchni dojeżdż i dojazdów oraz stropodachów kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 4) ogranicza się powierzchnię przeznaczoną pod usługi w tym handlowe do 20% łącznej powierzchni całkowitej obiektów realizowanych w granicach terenu 9aMW i ogranicza się do 800 m<sup>2</sup> powierzchnię sprzedażową w jednym budynku;
- 5) w granicach terenu 9bMW dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup> jako wbudowanej w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych w jednym budynku;
- 6) dojazdy od strony ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, ulicy 2KD lub dublera w ulicy 1KD (Rotmistrza Witolda Pileckiego); zakaz lokalizacji zjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;
- 7) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu;
- 8) minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 2KD lecz nie więcej niż 5% wymaganych bilansem;
- 9) zakazuje się wykonywania dróg wewnętrznych z geokrat, nawierzchnie powinny być utwardzone i szczelne; dopuszcza się nawierzchnie z geokrat na miejscach postojowych i placach;
- 10) wysokość zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów: 9aMW i 9bMW do pięciu kondygnacji naziemnych, to jest do 17,70 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji, lecz nie wyżej niż do 201,5 m n.p.m., przy czym wyniesienie poziomu przyległego terenu do 1,20 m;
- 11) wysokość zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 18,0 m w granicach terenów: 9aMW i 9bMW do górnej krawędzi elewacji, przy tym poziom wejść do 0,50 m od poziomu przyległego terenu, z zachowaniem dostępu dla osób niepełnosprawnych;
- 12) architektura obiektów współczesna;
- 13) dachy płaskie;
- 14) współczynnik intensywności zabudowy 0,1÷1,9;
- 15) dopuszcza się etapowanie inwestycji i podział terenu, przy czym, pozwoleniem na budowę należy objąć projekt zagospodarowania całego terenu 9aMW oraz 9bMW, który to projekt określi zasady zabudowy oraz szczegółowe zasady podziału i etapowania inwestycji, a każdy z etapów obejmować ma całość techniczno-użytkową, w tym parkingi, tereny zieleni, place zabaw itp; dopuszcza się połączenie terenów: 9aMW i 9bMW i ich wspólne zagospodarowanie;
- 16) w przypadku etapowania zabudowy, dla poszczególnych etapów zachować należy odpowiednio wszystkie wskaźniki ustalone planem;
- 17) nakaz tworzenia w ramach zagospodarowania każdego z etapów inwestycji, placów zabaw i ich realizacji łącznie z pierwszym realizowanym budynkiem.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10MW o powierzchni ok. 10,42 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję usługową nieuciążliwą towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, która może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zasady podziału terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 niniejszej uchwały;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 25,00 m od linii rozgraniczającej drogę 1KD,
  - b) 15,00 m lub 20,00 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 4KDW,
  - c) 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicę Północną;
- 3) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu objętego jednym pozwoleniem na budowę, przy czym nie obejmuje ona powierzchni parkingów podziemnych poza obrysem części nadziemnych budynków oraz elementów drugorzędnych budynków (np. schodów, tarasów, terenów pod balkonami);
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni terenu; do której nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów oraz stropodachów nad kondygnacjami nadziemnymi, z wyłączeniem stropodachów nad garażami podziemnymi oraz powierzchni parkingów wykonanych z geokrat;
- 5) ogranicza się powierzchnię przeznaczoną pod usługi, w tym handlowe do 20% łącznej powierzchni całkowitej obiektów realizowanych w granicach terenu 10MW lub objętego jednym pozwoleniem na budowę obejmującym dany etap inwestycji;
- 6) w granicach terenu 10MW dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup>, w jednym budynku, jako wbudowanej w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 7) dojazdy z drogi wewnętrznej 4KDW oraz z ulicy Północnej; zakaz wjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego; do czasu realizacji ulicy 1KD w docelowych parametrach, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zjazdu i jego przekształcenie na zjazd publiczny;
- 8) miejsca postojowe w ilości ustalonej w § 9 należy wykonać w granicach terenu inwestora, w tym minimum 20% w poziomie terenu;
- 9) minimum 10% miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne, poza ogrodzeniem osiedla; dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 4KDW;
- 10) zakazuje się wykonywania dróg wewnętrznych z geokrat, nawierzchnie powinny być utwardzone i szczelne; dopuszcza się nawierzchnie z geokrat na miejscach postojowych i placach;
- 11) wysokość zabudowy mieszkaniowej w granicach terenu 10MW do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 17,70 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji, przy czym wyniesienie poziomu parteru względem przyległego terenu do 1,20 m;
- 12) architektura obiektów współczesna;
- 13) dachy płaskie;
- 14) współczynnik intensywności zabudowy 0,1÷2,3.

5. W ramach realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się uwzględnić program usług rekreacyjno - wypoczynkowych na potrzeby mieszkańców osiedla, w tym min. boisko do gier zespołowych, siłownię zewnętrzną i minimum 1 plac zabaw na 2 budynki mieszkalne.

6. Dopuszcza się etapowanie inwestycji i podział terenu na poszczególne etapy, przy czym, należy opracować projekt zagospodarowania całego terenu, który określi zasady zabudowy oraz szczegółowe zasady podziału i etapowania inwestycji, a każdy z etapów obejmować ma całość techniczno użytkową, w tym parkingi, tereny zieleni, place zabaw itp.

7. Nakazuje się tworzenie w ramach zagospodarowania każdego z etapów inwestycji, placów zabaw i ich realizację łącznie z pierwszym realizowanym budynkiem.

**§ 43.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 11MN o powierzchni ok. 1,43 ha i 12MN o powierzchni ok. 4,05 ha

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wymienionych w ustępie 1 przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwe jest funkcjonowanie istniejącej zabudowy rolniczej, przy ograniczeniu wielkości obsady obiektów inwentarskich do 5DPJ i jej przekształcanie w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych; wielkość usług ogranicza się do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

5. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej i gospodarczej, bez zabudowy mieszkaniowej.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane, należy zachować zasady ustalone w § 8 niniejszej uchwały i określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 11MN - 20,00 m od linii rozgraniczającej ulicy Północnej i 7,00 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDW,
  - b) dla terenu 12MN - 7,00 m od linii rozgraniczającej ciągu komunikacyjny 5CK;
- 3) na jednej działce dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących; wyklucza się zabudowę bliźniaczą i szeregową;
- 4) powierzchnia zabudowy, na każdej wydzielonej działce budowlanej nie może być większa niż 20% powierzchni tej działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 6) dopuszcza się realizację garaży na samochody osobowe, budynków gospodarczych oraz rekreacyjnych o wysokości do 6,00 m;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych i wiat o wysokości do 4,5 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 9) nakazuje się wydzielenie w granicach działek miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 10) obsługę komunikacyjną przewiduje się: dla terenu 11MN z ulicy Północnej, dla terenu 12MN z ciągu komunikacyjnego 5CK.

7. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej z użytkowym poddaszem ustala się na 10,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 2) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych do 0,80 m powyżej poziomu przyległego terenu, przy rozbudowie budynków istniejących dopuszcza się kontynuację istniejącego posadowienia budynków;

- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, na elementach dobudowywanych do głównej bryły budynku (gankach, garażach itp.) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachy płaskiej w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
- 5) współczynnik intensywności zabudowy 0,05÷0,5.

§ 44. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13RM o powierzchni ok. 0,33 ha, 14RM o powierzchni ok. 1,43 ha, 15RM o powierzchni ok. 0,96 ha, 16RM o powierzchni ok. 0,87 ha, 17RM o powierzchni ok. 0,31 ha, 18RM o powierzchni ok. 1,62 ha i 26RM o powierzchni ok. 0,36 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów RM przewiduje funkcjonowanie zabudowy zagrodowej i jej uzupełnianie o nowe obiekty, na warunkach określonych ustaleniami planu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych w ramach prowadzenia działalności rolniczej, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki oraz prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia.

4. Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów, przy czym w ramach jednego siedliska nie więcej niż dwa budynki mieszkalne.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się następujące współczynniki intensywności zabudowy (iz) i powierzchni zabudowy (pz) dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu:

13RM - iz od 0,05 do 0,3	pz do - 30%,
14RM - iz od 0,01 do 0,2	pz do - 15%;
15RM - iz od 0,02 do 0,05	pz do - 10%,
16RM - iz od 0,02 do 0,5	pz do - 30%,
17RM - iz od 0,02 do 0,3	pz do - 20%,
18RM - iz od 0,03 do 0,15	pz do - 15%,
26RM - iz od 0,02 do 0,3	pz do - 20%,

- 3) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 10,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki;
- 4) nakazuje się wydzielenie w granicach terenów miejsc z dostępem do drogi, przeznaczonych na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 5) adaptuje się istniejące rozwiązania przestrzenne i architektoniczne;
- 6) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów ich kolorów i pokrycia;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 5DJP.

§ 45. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 19ZD o powierzchni ok. 10,70 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 19ZD utrzymuje się obecną funkcję.

3. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu.

4. Dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów w celu poprawienia ich estetyki i wartości użytkowej.

5. Ustala się możliwość budowy wolno stojących altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> oraz o wysokości do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup> oraz szklarni, pergoli, małej architektury, oczek wodnych o łącznej powierzchni do 50 m<sup>2</sup> i innych obiektów zgodnie z regulaminem ogrodów działkowych.

6. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, stanowiącej północną granicę planu oraz z ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD.

7. Ustala się zakaz funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz innych niezwiązanych, z funkcjonowaniem ogrodów działkowych.

**§ 46.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni urządzonej i parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem 20ZP/KP o powierzchni ok. 1,12 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenu 20ZP/KP ustala się funkcję terenów zielonych i parkingów.

3. Zieleń urządzona powinna zajmować minimum 50% powierzchni terenu w granicach konturu 20ZP/KP.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji dróg dojazdowych do terenów sąsiednich.

5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu 20ZP/KP z terenem 7U.

6. Dopuszcza się zadaszenie miejsc postojowych.

7. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się funkcję rolną bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Zakazuje się realizacji instalacji fotowoltaicznych na terenie.

**§ 47.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 21R o powierzchni ok. 2,45 ha, 22R o powierzchni ok. 3,04 ha i 23R o powierzchni ok. 19,58 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach R funkcję rolniczą.

3. Ustala się zakaz budowy nowych siedlisk rolniczych, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację dojazdów do zabudowy siedliskowej.

5. Dopuszcza się realizację wiat o wysokości do 4,5 m oraz budynków gospodarczych o powierzchni do 45 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,00 m obsługujących funkcje rolne, na potrzeby rolników posiadających areal o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydania pozwolenia na budowę.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,001÷0,01.

7. Zakazuje się realizacji instalacji i urządzeń fotowoltaicznych na terenie.

**§ 48.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 24R/ZL o powierzchni ok. 11,15 ha i 25R/ZL o powierzchni ok. 61,00 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się na terenach wymienionych w ustępie 1 funkcję rolniczą.

3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się na terenach wymienionych w ustępie 1 funkcję leśną.

4. Ustala się zakaz budowy nowych siedlisk rolniczych, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się realizację dojazdów do zabudowy siedliskowej.

6. Dopuszcza się realizację wiat o wysokości do 4,5 m oraz budynków gospodarczych o powierzchni do 60 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,00 m obsługujących funkcje rolne, na potrzeby rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście, w dacie wydania pozwolenia na budowę.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,001÷0,01.

8. Zakazuje się realizacji instalacji i urządzeń fotowoltaicznych na terenie.

**§ 49.** 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 27ZL o powierzchni ok. 2,89 ha, 28ZL o powierzchni ok. 1,29 ha, 29ZL o powierzchni ok. 1,08 ha, 30ZL o powierzchni ok. 0,13 ha, 31ZL o powierzchni ok. 0,13 ha, 32ZL o powierzchni ok. 0,27 ha, 33ZL o powierzchni ok. 0,15 ha, 34ZL o powierzchni ok. 0,01 ha, 35ZL o powierzchni ok. 0,02 ha, 36ZL o powierzchni ok. 0,47 ha, 37ZL o powierzchni ok. 0,32 ha i 38ZL o powierzchni ok. 0,19 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego utrzymuje się istniejące tereny leśne, jako obszary spełniające funkcję przyrodniczo - siedliskową i krajobrazową.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zakaz dotyczy również instalacji fotowoltaicznych;
- 2) nakaz utrzymania zieleni, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełnianie gatunkami rodzimymi.

**§ 50.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren ujęcia wód podziemnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 39W, o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej otworów studziennych ujęcia miejskiego wody podziemnej w promieniu 10,00 m od osi studni obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakazuje się użytkowania gruntów na cele nie związane z eksploatacją ujęcia;
- 2) nakazuje się odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 3) nakazuje się zagospodarować teren zielenią;
- 4) nakazuje się ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 5) nakazuje się ogrodzić i oznakować teren ochrony bezpośredniej poprzez umieszczenie na ogrodzeniu tablicy.

## **Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 51.** Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej i terenów zielni urządzonej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

**§ 52.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/189/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 283, poz. 2824, z 2011 r. Nr 294, poz. 3638, z 2012 r. poz. 2603, z 2016 r. poz. 3985 oraz z 2017 r. poz. 3593).



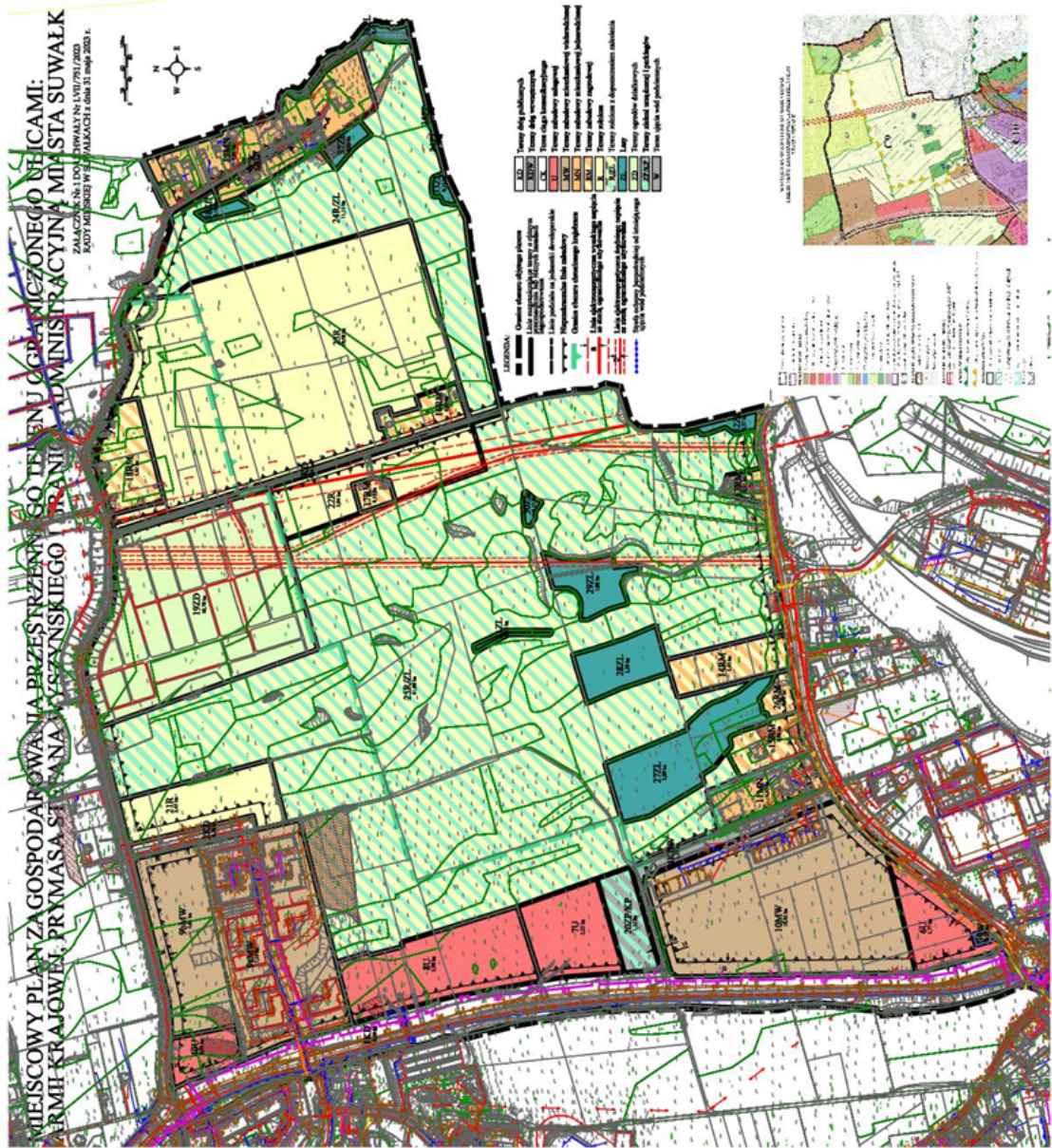
§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/751/2023  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 31 maja 2023 r.



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk**

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 22771/1, 22772 i 22773, położonych w granicach terenu 6U (poprzednio 17R)\*, pod zabudowę produkcyjną i mieszkalną (w tym zamieszkania zbiorowego) oraz pod budownictwo jedno lub wielorodzinne z funkcją handlu i usług,
- 2) ustalenia powierzchni zabudowy dla usług wbudowanych na poziomie 25%, przy założeniu zabudowy stopniowej tj. usługi na parterze 25% terenu inwestycji, natomiast od pierwszego piętra powierzchnia mieszkaniowa z cofniętą elewacją do wskaźnika nieprzekraczającego 20% terenu 40U (poprzednio 5U)\*, w granicach działek o numerach geodezyjnych: 22705/4 i 22706/2,
- 3) ustalenia powierzchni zabudowy dla usług wolno stojących na poziomie 30% terenu obecnie 40U (poprzednio 5U)\*, w granicach działek o numerach geodezyjnych: 22705/4 i 22706/2,
- 4) ustalenia wartości powierzchni biologicznie czynnej zarówno dla przeznaczenia podstawowego jak też dopuszczalnego na poziomie 20% terenu obecnie 40U (poprzednio 5U)\*, w granicach działek o numerach geodezyjnych: 22705/4 i 22706/2,
- 5) określenia współczynnika intensywności zabudowy dla usług wolno stojących maksymalnie na 0,5 dla zabudowy mieszkalnej z usługami wbudowanymi na 1,05, do terenu obecnie 40U (poprzednio 5U)\*, w granicach działek o numerach geodezyjnych: 22705/4 i 22706/2,
- 6) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3KD do 6,00 m,
- 7) dopuszczenia w granicach konturu 16RM (poprzednio 11RM)\* (poprzednio 18RM)\*\* (poprzednio 16RM)\*\*\* zmiany funkcji istniejących obiektów,
- 8) umożliwienia w granicach terenu 40U (poprzednio 5U)\*, w granicach działek o numerach geodezyjnych: 22705/4 i 22706/2, realizacji budynku lub zespołu budynków o cechach dominanty architektonicznej o wysokości zabudowy do 12 kondygnacji przy współczynniku intensywności zabudowy 1,6,
- 9) umożliwienia w dublerze w ulicy 1KD wykonania miejsc postojowych i wliczenia ich do bilansu inwestycji w granicach terenu 8U (poprzednio 10U)\*,
- 10) ustalenia dla inwestycji w granicach terenu 9aMW (poprzednio 6MW)\* powierzchni zabudowy do 30%,
- 11) dopuszczenia w granicach działek o numerach: 25794 i 25793, zawierających się w granicach terenu 9aMW (poprzednio 6MW)\* usług o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>,
- 12) zmiany przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 22713 z terenów zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25R/ZL (poprzednio 22ZN)\*, na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,
- 13) zmiany przeznaczenia działek o numerach: 22715/2, 22716/2, 22718/1 i 22720 zawierających się w granicach terenów 21R i 25R/ZL (poprzednio 18R i 22ZN)\* pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej z usługami oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

- 14) zmiany przeznaczenia działki o numerze 22790 położonej w granicach terenu 25R/ZL (poprzednio 22ZN)\* (poprzednio 27ZN)\*\* (poprzedni 25ZN)\*\*\* pod zabudowę zagrodową, lub rolną z możliwością zabudowy zagrodowej,
- 15) włączenia w granice terenu 9aMW (poprzednio 6MW)\* działek o numerach: 22712/2, 22712/3, 22712/1, 22711/6 i 22711/1,
- 16) wydłużenia drogi 2KD do działki 22713,
- 17) umożliwienia bilansowania miejsc parkingowych dla terenu 8U (poprzednio 10U)\* (poprzednio 8U)\*\* (poprzednio 8U)\*\*\* z przyległych terenów,
- 18) umożliwienia zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną terenu 8U (poprzednio 10U)\* (poprzednio 8U)\*\* za pomocą energii odnawialnej wiatru,
- 19) objęcia całej nieruchomości oznaczonej numerem 22711/6 możliwością zabudowy jak dla terenu 8U (poprzednio 10U)\* włączenia całej działki o numerze 22711/6 do terenu 8U,
- 20) wprowadzenia do ustaleń planu zapisu umożliwiającego zmniejszenie minimalnej szerokości drogi wewnętrznej łączącej nieruchomość z drogą publiczną do 5 m dla działek pod zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną i usługową w przypadku nieruchomości, które posiadały taki dostęp przed wprowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego,
- 21) przeznaczenia części działki o numerze geodezyjnym 22760 oznaczonej na rysunku planu symbolem 24R/ZL (poprzednio 26ZN)\*\*, pod tereny rolnicze z możliwością zabudowy,
- 22) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości siedmiu kondygnacji wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w zabudowie wolno stojącej w granicach działek o numerach: 22767, 22768, 22770, 22772, 22773, 22771/1 oznaczonych na rysunku planu symbolem 6U i 10MW (poprzednio 6U, 10aMN, 10bMN, 4KDW)\*\*,
- 23) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości siedmiu kondygnacji wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w zabudowie wolno stojącej w granicach działek o numerach: 22766, 22769, 22774 oznaczonych na rysunku planu symbolem 10MW i 4KDW (poprzednio 16RM, 10aMN, 10bMN, 4KDW)\*\*,
- 24) przyłączenia do terenu oznaczonego MW części działki o numerze 22711/6 nieobjętej terenem 8U, wraz z działkami o numerach: 22712/2, 25796, 22712/3, 22713, oraz terenu działki 22711/3 nieobjętej terenem 8U lub stworzenia możliwości zagospodarowania ww. nieruchomości pod zabudowę szeregową,
- 25) przyłączenia do terenu oznaczonego MW działki o numerze 22712/2 oraz działek o numerach: 22711/6, 25796, 22712/3, 22711/3, 22713, lub stworzenia możliwości zagospodarowania ww. nieruchomości pod zabudowę szeregową lub bliźniaczą,
- 26) wykupu części działki o numerze 22711/6 zawierającej się w granicach terenu 1KD,
- 27) wykupu na preferencyjnych warunkach części działki o numerze 22711/4 zawierającej się w granicach terenu 1KD,
- 28) przyłączenia działek o numerach: 22711/6, 25796, 22712/2, 22712/3, 22711/3, 22713, do terenu 9aMW i 9bMW (poprzednio 9aMW, 9bMW i 9cMW)\*\* tj. zabudowy wielorodzinnej lub stworzenia z ww. działek terenu z możliwością zabudowy (zabudowa szeregowa, bliźniacza, usługowa z funkcją zabudowy mieszkaniowej),
- 29) zobowiązania dewelopera do zapewnienia przyszłym mieszkańcom Piano Park terenów zielonych, tak aby nie byli zmuszeni do ubiegania się o pozyskiwanie środków finansowych z budżetu obywatelskiego,

- 30) wykreślenia z możliwości bilansowania miejsc parkingowych z terenu 2KD dla zabudowy deweloperskiej oznaczonej symbolami 9aMW i 9bMW (poprzednio: 9aMW, 9bMW i 9cMW)\*\*,
- 31) objęcia całej nieruchomości o numerze 22711/6 możliwością zabudowy,
- 32) objęcia całej nieruchomości o numerze 22712/2 możliwością zabudowy,
- 33) ustalenia dla konturu 9cMW\*\* osobnego współczynnika intensywności zabudowy i zwiększenie tego parametru do minimum 2,05,
- 34) dopuszczenia w konturze 9cMW\*\* wysokości budynków do siedmiu kondygnacji,
- 35) wprowadzenia zmiany umożliwiającej zjazd bezpośrednio z ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego z niezbędnym pasem wyłączenia dla skrętu w prawo na teren 9cMW\*\*,
- 36) wyłączenia konturu 9cMW\*\* z obowiązku tworzenia 10% miejsc parkingowych jako ogólnodostępnych,
- 37) dopuszczenia realizacji w granicach planu otwartych garaży wielopoziomowych w formie budowli wolno stojących,
- 38) zmiany funkcji działki o numerze geodezyjnym 22759/2, zawierającej się w granicach terenu 23R (poprzednio 25R)\*\* (poprzednio 23R)\*\*\* z rolniczej na rolniczą z możliwością zabudowy mieszkaniowej,
- 39) zmiany funkcji działki o numerze geodezyjnym 22759/3, zawierającej się w granicach terenu 23R (poprzednio 25R)\*\* (poprzednio 23R)\*\*\* z rolniczej na rolniczą z możliwością zabudowy mieszkaniowej,
- 40) ograniczenia zabudowy budynków wielorodzinnych, w tym na terenie 9cMW\*\* do czterech kondygnacji,
- 41) objęcia całej działki o numerze 22712/2 położonej w granicach teren 25R/ZL (poprzednio 27ZN)\*\* oraz działki o numerze 22711/6 położonej w granicach terenów: 1KD, 8U i 25R/ZL (poprzednio: 1KD, 8U i 27ZN)\*\* możliwością zabudowy,
- 42) umożliwienia scalania działek z terenu 8U (poprzedni 8U)\*\* z działkami położonymi na terenie 25R/ZL (poprzedni 27ZN)\*\* w ramach jednego właściciela w celu poprawy warunków inwestycyjnych dla terenu 8U po wcześniejszych uzgodnieniach z organem,
- 43) usunięcia punktu 5 §47 ust.1 dotyczącego terenu 25R/ZL (poprzedni 26ZN)\*\* o treści cyt.: „5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.”,
- 44) doprecyzowania obsługi komunikacyjnej terenu 8U poprzez „dubler” ul. Pileckiego (1KD)\*\* w kwestii wskazania w planie konkretnych działek których będzie dotyczyć takie rozwiązanie komunikacyjne oraz wyrysowanie na mapie orientacyjnego przebiegu „dublera”, wpisanie minimalnych parametrów drogi „dubler” takich jak nośność czy szerokość, zgodnego z prawem zakwalifikowania „dublera” i jego wytyczenia,
- 45) zawarcia w planie i dostosowania zapisu o pozwoleniu na budowę dla terenu 9aMW ponieważ już pozwolenie takie wydano,
- 46) jednoznacznego określenia obsługi komunikacyjnej dla terenu 7U w opisie terenu 1KD, w którym to ma być usytuowany „dubler”,
- 47) utrzymanie wjazdu publicznego z ul. Pileckiego do działek: 22711/4 i 22711/5,
- 48) zawarcia w planie zapewnienia rozliczeń na uprzywilejowanych warunkach w razie potrzeby wykupu gruntów od właścicieli pod realizację „dublera”,
- 49) zmiany tytułu planu i posługiwania się w całej dokumentacji prawidłową i aktualną nazwą ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego zamiast błędną Armii Krajowej,
- 50) wyznaczenia terenu zieleni urządzonej i miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: 9aMW, 9bMW, 9cMW,

- 51) usunięcia z mapy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wodociągu narysowanego wzdłuż ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego,
- 52) ograniczenia powierzchni sprzedażowej na terenie 7U i 8U (poprzednio również 7U i 8U)\*\* (poprzednio również 7U i 8U)\*\*\* do 1000 m<sup>2</sup>,
- 53) zachowania na terenie 8U (poprzednio 8U)\*\* (poprzednio 8U)\*\*\* drzewostanu (w szczególności młodników), który w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tego terenu jest określany jako ZP - teren zieleni izolacyjnej i stanowi naturalną izolację drogi 1KD,
- 54) ustalenia w granicach planu minimalnej ilości miejsc postojowych w ilości: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych,
- 55) dopuszczenia bezpośrednich zjazdów z ulicy Rotmistrza W. Pileckiego na teren 40U (poprzednio 9cMW)\*\*\*,
- 56) ustalenia dla zabudowy usługowej wolno stojącej minimalnej szerokości drogi wewnętrznej o 6,00 m,
- 57) umożliwienia oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w granicach terenów 10MW i 6U (poprzednio również 10MW i 6U)\*\*\*, realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o następujących parametrach: pow. działek 500 m<sup>2</sup>, pow. zabudowy max. 40%, pow. biologicznie czynna 25%, obsługa komunikacyjna 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, liczba kondygnacji 3 bez określania wysokości, dachy bez określania kątów,
- 58) pozostawienia gruntów z terenu oznaczonego 25R/ZL (poprzednio 25ZN)\*\*\*, niewchodzącego w obszar chroniony, jako grunty rolne do przekształcenia zgodnie z wolą właścicieli gruntów,
- 59) wybudowania sieci wodno-kanalizacyjnej wzdłuż ulicy Pileckiego i podłączenie nowej zabudowy wzdłuż ww. ulicy z budżetu PWiK na takich warunkach jak zabudowa deweloperska,
- 60) możliwości realizacji części miejsc postojowych obsługujących teren 40U, dostępnych z obszaru inwestycji na przyległym pasie drogowym ul. Pileckiego,
- 61) możliwości realizacji w granicach teren 40U dachów płaskich ukrytych za attyką jedynie od strony ciągów komunikacyjnych,
- 62) usunięcia ograniczeń w postaci możliwości realizacji jednego budynku mieszkalnego w granicach terenu 8U,
- 63) odrzucenia planu w całości,
- 64) włączenia działki o numerze 22712/2 położonej w granicach terenu 25R/ZL w granice terenów zabudowy wielorodzinnej lub usługowej,
- 65) zniesienia zakazu zabudowy nieruchomości t.j. działek o numerach: 22712/2 (teren 25R/ZL), 22711/6 (w częściach tereny: 25R/ZL, 8U, 1KD) i włączenia ich do obszaru, w którym mogłaby wykorzystać je zgodnie z wcześniejszymi uwagami (przez co należy rozumieć przeznaczenie pod zabudowę),
- 66) zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 40 m,
- 67) zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działek dla zabudowy usługowej do 25 m,
- 68) zmniejszenia minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 2500 m<sup>2</sup>,
- 69) zmniejszenia minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę usługową do 1500 m<sup>2</sup>,

- 70) doprecyzowania w zasadach podziału szerokości drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową – poprzez uszczegółowienie że jest to minimum 8m wraz z chodnikiem,
- 71) zmiany zapisów zawartych w planie dotyczących nakazu wykonania miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów i wyposażenia ich w niezbędne urządzenia,
- 72) wprowadzenia zapisu, że wszystkie nakazy wynikające z lokalizacji w granicach terenu 39W ujęcia wody zrealizuje właściciel tego terenu,
- 73) zamieszczenia na rysunku planu projektowanego gazociągu wraz ze strefami ochronnymi,
- 74) wyłączenia z zakazu lokalizacji farm fotowoltaicznych i instalacji o mocy powyżej 500kW, instalacji mocowanych na dachach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 75) umożliwienia wykonania miejsc postojowych na terenach: 7U, 8U, 40U i 20ZP/KP przyległych do ulicy 1KD, dostępnych z dublera tej ulicy,
- 76) umożliwienia zaprojektowania miejsc postojowych na terenie inwestora, ale dostępnych bezpośrednio z drogi publicznej,
- 77) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 1KD w granicach terenu 10MW do 15,00 m ,
- 78) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 6U do 40%,
- 79) zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 6U do 15%,
- 80) dopuszczenia w granicach terenu 6U realizacji dachów jedno lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- 81) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 10MW do 40%,
- 82) zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 10MW do 25% ,
- 83) zmiany gruntów oznaczonych na rysunku planu R/ZP na tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia o symbolu R/ZL oraz tereny rolnicze o symbolu R,
- 84) wyznaczenia w graniach planu konkretnej powierzchni gruntów przeznaczonych pod zalesienie (R/ZL) to jest określonych w Studium jako „zalesienie gruntów o znaczeniu marginalnym dla produkcji rolniczej”,
- 84) oznaczenia pozostałej części gruntów, poza „gruntami o znaczeniu marginalnym dla produkcji rolniczej” jako gruntów rolnych R,
- 86) dokonania zmiany gruntów rolnych (R i Z/L), które spełniają wymogi do zabudowy zagrodowej pod warunkiem, iż wnioskodawcy spełniają określone prawem warunki (np. posiadają areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście), na tereny RM,
- 87) dokonania analizy zgodności z prawem zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na grunty zabudowy zagrodowej gruntów oznaczonych na mapie jako 14RM z uwagi na fakt, iż w granicach ww. terenu nie ma żadnej zabudowy siedliskowej (brak budynków i budowli),
- 88) ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami R i R/ZL, analogicznie jak dla terenów RM dopuszczenia przebudowy i remontów budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów związanych z działalnością rolniczą,
- 89) ograniczenia zawartego w planie dopuszczenia w granicach terenów RM prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia,
- 90) modyfikacji zapisów § 44 ust. 4 tekstu planu poprzez dodanie, iż dopuszczone obiekty realizowane mogą być na potrzeby rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście oraz uściślenia rodzaju budynków mieszkalnych to jest wielorodzinnych lub jednorodzinnych,

- 91) wprowadzenia zakazu budowy przez inwestorów garaży podziemnych niezwiązanych z zabudową jednorodzinną,
- 92) wprowadzenia możliwości realizacji instalacji i urządzeń fotowoltaicznych o określonych parametrach na terenach rolniczych oznaczonych jako R, zabudowy zagrodowej RM oraz w zabudowie jednorodzinnej,
- 93) wprowadzenia obowiązku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów i ulic do sieci kanalizacyjnej a nie do gruntu,
- 94) włączenia działki o numerze 22711/6 w granice terenu 8U i braku zgody na zmniejszenie granic terenu 8U,
- 95) uzupełnienia w formie graficznej drogi bez nazwy będącej drogą publiczną wybudowaną na działkach nr 22708, 22709/1, i 25786 na podstawie decyzji nr 169/2019 z dnia 24 maja 2019 r. oraz określenie jakiej kategorii jest to droga publiczna i wpisanie jej do Rozdziału 3 dotyczących ustaleń inwestycji celu publicznego w poprawionym projekcie planu,
- 96) zmiany zapisów § 3 ust. 5 tekstu planu poprzez jego przeredagowanie w następujący sposób cytuję: „5) *stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych dla Pana Pawła R.*”

oznaczenia cyfrowe i literowe dotyczące terenów wyznaczonych w planie odnoszą się do oznaczeń zawartych na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, w nawiasach podano symbole odnoszące się do oznaczeń zawartych na rysunkach poszczególnych projektów planów z kolejnych wyłożeń odpowiednio:

(...)\* oznaczenie na rysunku z pierwszego wyłożenia

(...)\*\* oznaczenie na rysunku z drugiego wyłożenia

(...)\*\*\* oznaczenie na rysunku z trzeciego wyłożenia



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/751/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 31 maja 2023 r.

**Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk, 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 2023 r., poz. 977) 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 LVII/751/2023  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 31 maja 2023 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 2023 r. poz. 977) ujawnione  
zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz granicą administracyjną miasta Suwałk.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz granicą administracyjną miasta Suwałk, 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 z późniejszymi zmianami) oraz uchwałą Nr XXXVIII/492/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2017 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.

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 31 wniosków. Dodatkowo 3 wnioski wpłynęły po terminie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze czterokrotnie wykładany był do publicznego wglądu:

- po raz pierwszy w dniach od 31 marca 2021 r. do 4 maja 2021 r. (uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 20 maja 2021 r.),
- po raz drugi w dniach od 20 października 2021 r. do 23 listopada 2021 r. (uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 8 grudnia 2021 r.),
- po raz trzeci w dniach od 13 lipca 2022 r. do 16 sierpnia 2022 r. (uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 5 września 2022 r.),
- po raz czwarty w dniach od 20 stycznia 2023 r. do 28 lutego 2023 r. (uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 17 marca 2023 r.).

Po pierwszym wyłożeniu do projektu planu zgłoszono 15 uwag, z których jedną uwzględniono w całości, dziewięć uwzględniono w części, pięciu nie uwzględniono w całości.

Po drugim wyłożeniu zgłoszono 16 uwag, z których dwie uwzględniono w całości, jedenaście uwzględniono w części, trzech nie uwzględniono w całości.

Po trzecim wyłożeniu zgłoszono 11 uwag, z których dwie uwzględniono w całości, sześć uwzględniono w części, trzech nie uwzględniono w całości.

W trakcie czwartego wyłożenia zgłoszono 11 uwag, z których jedną uwzględniono w części, dziesięciu nie uwzględniono w całości.

Odrzucone w procedurze w większości zostały wnioski i uwagi niezgodne z ustaleniami obowiązującego w dacie rozpatrywania uwag Studium to jest:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r.
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Wyjaśnić należy w tym miejscu, iż procedura opracowywanego miejscowego planu trwająca od listopada 2017 r. toczyła się w czasie opracowywania nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Powyższe w dacie kolejnych wyłożeń planu, miało istotny wpływ na rozstrzygnięcia dotyczące rozpatrywania uwag wnoszonych do kolejnych wersji projektu planu. Obecnie obowiązujące Studium uchwalone zostało uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. Jak wynika z powyższego wersje projektu planu z pierwszego i drugiego wyłożenia opracowywane były przed tą datą.

Docelowe, przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w jego wersji z czwartego wyłożenia, przedkładanej obecnie do uchwalenia, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonym uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Planem objęto obszary oznaczone na rysunku obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, jako: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej, tereny rolne (w tym wskazane jako: obszary potencjalnych przekształceń oraz tereny ciągów ekologicznych), tereny ogrodów działkowych oraz tereny lasów. Na rysunku studium przez teren objęty planem przebiega projektowana droga główna oznaczona symbolem G2/2 (w ciągu ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego poprzednio Armii Krajowej). Ponadto w granicach terenu objętego opracowaniem zawiera się obszar chronionego krajobrazu. Z północy na południe przez omawiany teren przebiega uwidoczniona na rysunku Studium, istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110kV.

Teren objęty granicami opracowania planu zawiera się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej C9.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki urbanistycznej C9 funkcją podstawową są tereny rolne. Do funkcji uzupełniających zalicza się: funkcję mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, usługi, tereny sportowo - rekreacyjne, ogrody działkowe, zieleni urządzonej, wskazane na rysunku kierunków.

Jako zalecane standardy zagospodarowania terenu i kształtowania nowej zabudowy dla całej jednostki C zakłada się: zachowanie w strukturze przestrzennej terenów rolniczych wyłączonych z

zabudowy, przy czym terenami wyłączonymi spod nowej zabudowy są tereny rolnicze, za wyjątkiem lokalizacji siedlisk.

Jak wynika z powyższego, co do zasady polityka przestrzenna zawarta w Studium zakłada w odniesieniu do terenów rolnych w nim wyznaczonych zakaz lokalizacji na nich zabudowy innej niż siedliskowa.

Podkreślić należy, iż omawiany dokument Studium dotyczy terenu miasta, w granicach którego, co do zasady nie wyznacza się terenów zabudowy siedliskowej. Na rysunku Studium zarówno istniejące jak mogące potencjalnie powstać rozproszone siedliska, mieszczą się w granicach terenów rolnych, co nie wpływa na zmianę podstawowej funkcji tych terenów ma poziomie omawianego dokumentu studium, jak i planu miejscowego. Z uwagi na skalę opracowania obu przywołanych dokumentów (studium 1:10 000, plan miejscowy 1:2000), dopiero w planie wyznaczono zatem granice terenów zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami RM.

Studium wprost stanowi wskazanie do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnienie w planie, w wyniku rozpatrzenia uwag, zabudowy zagrodowej nie zmienia funkcji terenu rolnego, a co za tym idzie nie jest sprzeczne z ustaleniami studium.

Zgodnie z ideą Studium w odniesieniu do omawianego terenu, plan zakłada porządkowanie istniejącej zabudowy, dopuszczenie przekształcenia terenów przyległych do projektowanej drogi klasy G2/2 i przeznaczenie ich pod zabudowę. W rejonie ulicy Czarnoziem wyznaczone zostały granice istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej. Tereny rolne, w większości zawierające się w granicach chronionego krajobrazu, nie są wskazane do przekształceń i zabudowy. W części dopuszcza się ich zalesienia. W strukturze przestrzennej wydzielone zostały natomiast istniejące i projektowane (w tym w wyniku uwzględnienia uwag) tereny zabudowy zagrodowej. Wydzielono również odrębnymi konturami istniejące skupiska leśne (obejmujące grunty leśne), które utrzymuje się jako obszary spełniające funkcję przyrodniczo - siedliskową i krajobrazową.

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 ok. 169,5 ha, obejmuje tereny położone pomiędzy ulicami: Północną, Armii Krajowej (obecną Rotmistrza Witolda Pileckiego), Prymasa Stefana Wyszyńskiego, a od wschodu granicą administracyjną miasta Suwałk.

Granicami opracowania planu objęto tereny niezabudowane o zróżnicowanym ukształtowaniu, w przeważającej większości wykorzystywane rolniczo, predysponowane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych. Strome stoki, skarpy i obniżenia

terenu stanowią nieużytki. W północnej części obszaru objętego opracowaniem zlokalizowane są ogródki działkowe oraz będące w budowie osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowane na podstawie prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej w oparciu o warunki ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Poza tym zabudowa tego terenu ogranicza się do kilku siedlisk rolniczych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących. Jedyne w tym rejonie skupisko zabudowy, występuje przy ulicy Czarnoziem, bezpośrednio przy wschodniej granicy administracyjnej miasta.

Przeważającą większość gruntów w granicach opracowania projektu planu stanowią grunty prywatne, sklasyfikowane głównie jako: grunty orne, pastwiska trwałe, użytki rolne zabudowane, łąki, lasy i nieużytki.

Centralna i południowo - wschodnia część terenu objętego planem zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują zapisy zawarte w uchwale Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2116), ze zmianami przyjętymi: uchwałą Nr L/468/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r., poz. 2906) oraz uchwałą Nr XVIII/216/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 5 maja 2020 r., poz. 2246).

Obszar opracowania to bardzo malowniczy i dobrze zachowany teren o krajobrazie polodowcowym, który został dotychczas w dużym stopniu przekształcony jedynie w obrębie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej w części północno-zachodniej. W znacznym zakresie zwaloryzowano go jako cenny przyrodniczo w dwóch opracowaniach wykonanych na zlecenie Urzędu Miejskiego w Suwałkach: „*Analizie i ocenie zasobów przyrodniczych miasta Suwałki*” z 2010 r. (obszar B7) i stanowiącej jej rozszerzenie „*Analizie i ocenie zasobów przyrodniczych wybranych terenów miasta Suwałk*” z 2020 r. (powierzchnie nr 3 i 4).

Kwestie zasobów przyrodniczych tego terenu analizowane były na etapie sporządzania planu oraz szczegółowo opisane zostały w sporządzonej na jego potrzeby Prognozie oddziaływania na środowisko i poza przytoczonymi powyżej uwarunkowaniami, wynikającymi ze Studium, stanowiły punkt wyjścia do ustaleń planu. Ze względu na powyższe, plan ogranicza zabudowę na terenach jeszcze nie przekształconych, w tym objętych ochroną (to jest położonych w granicach chronionego krajobrazu) i jako obszar przeznaczony pod zabudowę wskazuje tereny bezpośrednio przyległe do ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz częściowo ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, uwzględniając jednocześnie istniejącą już utrwaloną zabudowę.

Obszar ten, poza fragmentem terenu obejmującym ulicę Armii Krajowej (obecną Rotmistrza Witolda Pileckiego) wraz z terenami bezpośrednio przyległymi, nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzenia planu wywołane było koniecznością uporządkowania istniejącego zagospodarowania, w szczególności pod względem rozwiązań komunikacyjnych i umożliwienia racjonalnego wykorzystania terenów, w związku z planowaną wówczas realizacją odcinka drogi głównej śladem ulicy Armii Krajowej (obecną Rotmistrza Witolda Pileckiego). Istotną rolą planu miałyby również wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu tego terenu i powstrzymanie

dalszego niekontrolowanego rozlewania się zabudowy, lokalizowanej i realizowanej poza procedurami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 sierpnia 2012 r. do 30 czerwca 2014 r.”, przyjęta uchwałą Nr LI/566/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 lipca 2014 r., (Załącznik nr 4) wskazywała przedmiotowy obszar (kontur o numerze 8), jako teren do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w latach 2014-2020. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w listopadzie 2017 roku, było zgodne z ustaleniami ww. analizy.

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

- 1) ustalenie nowych zasad skomunikowania terenów objętych planem,
- 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.

Do opracowania przedmiotowego planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XXXVIII/492/2017 z dnia 29 listopada 2017 r., w której jednoznacznie na załączniku graficznym określono granice opracowania planu. Jak wynika z omawianego załącznika, zachodnią granicę planu, w dacie podejmowania uchwały intencyjnej stanowił pas drogowy ulicy Armii Krajowej (obecnie Rotmistrza Witolda Pileckiego), co znalazło wówczas odzwierciedlenie w tytule (nazwie własnej) planu.

Nazwa ulicy Armii Krajowej (na odcinku od skrzyżowania z ulicą Gen. K. Pułaskiego do skrzyżowania z ul. Północną) została zmieniona na nazwę Rotmistrza Witolda Pileckiego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XLIII/544/2018 z dnia 28 marca 2018 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 10 kwietnia 2018 r. poz. 1613 i obowiązuje od dnia 25 kwietnia 2018 r.

W zaistniałej sytuacji, gdy po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk nastąpiła zmiana nazwy jeden z ulic (obecnie ulica Armii Krajowej nosi nazwę Rotmistrza Witolda Pileckiego) nie było i nie ma konieczności zmiany uchwały intencyjnej. Kwestia ta była w trakcie trwania procedury planistycznej konsultowana z organami Wojewody Podlaskiego. W ocenie organu nadzoru wystarczającym jest dołączenie do dokumentacji planistycznej uchwały zmieniającej nazwę ulicy. Brak jest również konieczności powtórzenia procedury planistycznej. Oceniając znaczenie prawne uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że tego rodzaju uchwała inicjuje procedurę planistyczną, stanowiąc zapowiedź podjęcia przez radę gminy sekwencji prac, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmierzających do uchwalenia planu miejscowego i ma na celu określenie zasięgu terytorialnego tego planu, tj. granic obszaru objętego projektem planu. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawsze powinien

pokrywać się z obszarem zakreślonym w uchwale o przystąpieniu do sporządzania tego planu, podjętej w oparciu o art. 14 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z powyższych regulacji normatywnych wynika, że rolą uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest wszczęcie właściwego procesu planistycznego oraz wyznaczenie - w załączniku graficznym - granic obszaru, jakiego dotyczyć będą ustalenia przyszłego planu, a zatem określenie granic przyszłych działań planistycznych. Celem więc uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego jest przede wszystkim odpowiednie określenie granic obszaru objętego przyszłym planem zagospodarowania przestrzennego. W piśmiennictwie przyjmuje się, że ustawowe wymogi dotyczące uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego określają, że winna ona zawierać część tekstową przesadzającą o zamiarze przystąpienia do sporządzania planu określonego w niej obszarze oraz stanowiący jej integralną część załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Kompetencję w zakresie zmian w ustaleniach dotyczących sporządzania planu miejscowego oraz granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzania planu ustawodawca przyznał wyłącznie radzie gminy w drodze uchwały zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego lub poprzez uchylenie tej uchwały. Funkcją załącznika graficznego do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne wyznaczenie granic obszaru objętego projektem planu lub projektem jego zmiany (por. wyrok NSA z dnia 21 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 964/10 - Lex nr 694436). Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie tylko więc inicjuje procedurę planistyczną, ale wyznacza również zakres planu miejscowego w granicach określonych w załączniku do tej uchwały i z tego też względu kształtuje ona przebieg dalszej procedury planistycznej. W uchwale w sprawie planu miejscowego dokonywana jest identyfikacja obszaru objętego zamiarem uregulowania przeznaczenia terenu oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Jeśli więc w toku sporządzania planu miejscowego wynikłaby potrzeba zmiany przebiegu granic tego obszaru, wówczas konieczne jest skorygowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w odpowiednim trybie. W przeciwnym razie uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rada gminy ma obowiązek zachowania granic obszarów, które zostały wyznaczone we wskazanej uchwale. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi formę opisu obszaru objętego projektem planu, a jego funkcją jest jednoznaczne wskazanie granic przyszłego planu. Powyższy przepis rozumieć należy w ten sposób, iż to wstępne ustalenie granic obszaru objętego planem jest wiążące w dalszej części procedury uchwalania planu (vide: wyrok WSA z dnia 29 września 2010 r., II SA/Łd 759/10). Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawsze powinien się pokrywać z obszarem zakreślonym w uchwale o przystąpieniu do sporządzania tego planu, podjętej w oparciu o art. 14 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (vide: wyrok WSA z dnia 4 listopada 2008 r., sygn. akt II SA/Bk 394/08). W opisanym przypadku, sytuacja taka nie występuje, bowiem granice obszaru wyznaczonego pod opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ulegają zmianie. Na marginesie dodać należy, iż w świetle wymogów prawa (przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych do tej ustawy) nie istnieje



obowiązek zapisywania tytułu uchwały w sprawie planu miejscowego poprzez wskazanie skonkretyzowanych granic tego planu – tytuł uchwały może mieć charakter np. nazwy własnej pozostającej bez związku z rzeczywistymi granicami sporządzanego planu miejscowego – powinien jedynie, co do zasady, identyfikować w sposób jednoznaczny daną procedurę planistyczną w toku jej prowadzenia – od etapu jej zainicjowania do zakończenia tj. podjęcia uchwały zatwierdzającej sporządzany plan miejscowy. Tytuł uchwały jest swoistym skrótowym „identyfikatorem” procedury planistycznej. W zaistniałym przypadku zmiana nazwy jednej z ulic w tytule uchwały, jest częściową zmianą „identyfikatora” rozpoczynanej procedury planistycznej, utrwalonego w świadomości jej uczestników. Pomimo, iż zmiana ta w rzeczywistości nie dotyczy fizycznej zmiany granic planu opisanych w § 1 uchwały intencyjnej, może wprowadzać w błąd uczestników tej procedury przez stworzenie tą zmianą wrażenia (poprzez użycie w kolejnych dokumentach sporządzanych w toku prowadzonej procedury planistycznej), że chodzi o inną (podobną jedynie z nazwy) procedurę planistyczną a nie o procedurę, w której dotychczas uczestniczyli.

W związku z tym faktem w celu zachowania jednolitej nazwy sporządzanego dokumentu nie dokonano zmiany w treści uchwały intencyjnej mającej na celu zmianę nazwy ulicy w trakcie trwania procedury planistycznej. Brak powyższego nie stanowi naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu, po jego pierwszym wyłożeniu, w terminie wpłynęło 15 uwag, z których uwzględniono w całości, 9 uwag uwzględniono w części, 5 uwag nie uwzględniono w całości.

W wyniku uwzględnienia części uwag dokonano korekt w tekście i na rysunku planu. Konieczne było ponowienie procedury planistycznej, przedłożenie nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponowne jego wyłożenie do publicznego wglądu.

Po drugim wyłożeniu w terminie wpłynęło 16 uwag, z których 2 uwzględniono w całości, 11 uwzględniono w części, 3 uwag nie uwzględniono w całości.

Ponownie w wyniku rozpatrzenia części zgłoszonych uwag opracowano następną wersję dokumentu i ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Po trzecim wyłożeniu w terminie wpłynęło 11 uwag, z których 2 uwzględniono w całości, 5 uwzględniono w części, 4 uwag nie uwzględniono w całości.

W wyniku rozpatrzenia części zgłoszonych uwag opracowano jeszcze raz kolejną wersję dokumentu i ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Po czwartym wyłożeniu w terminie wpłynęło 11 uwag, z których jedną uwzględniono w części dziesięciu nie uwzględniono w całości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po pierwszym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w terminie od 31 marca 2021 r. do 4 maja 2021 r.), postanowiono co następuje:

W całości uwzględniono uwagę Pana XY(4)\*, dotyczącą dopuszczenia zabudowy zagrodowej na należących do niego działkach rolnych o numerach geodezyjnych: 22780/1, 22780/2, 22780/3 i

22780/4, zawierających się w granicach wyznaczonego na rysunku planu konturu 22ZN (obecnie teren 14RM).

W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano linie rozgraniczające teren 22ZN (obecnie teren 25R/ZL), wyłączając z niego działki o numerach geodezyjnych: 22780/1, 22780/2, 22780/3 i 22780/4. Po dokonaniu korekty wynikającej z uwzględnienia uwagi, wydzielony został nowy kontur oznaczony symbolem 14RM (obecnie również 14RM) i zmianie uległa dotychczasowa numeracja konturów w granicach planu.

Uwzględnienie powyższej uwagi nie zmienia podstawowej funkcji tego terenu jaką jest funkcja rolna. Realizacja zabudowy zagrodowej jest dopuszczalna na gruntach rolnych. Powyższe nie było również sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium. Podkreślić należy, iż omawiany dokument studium dotyczy terenu miasta, w granicach którego, co do zasady nie wyznacza się terenów zabudowy siedliskowej. Na rysunku wskazano jedynie tereny rolne. Nie oznacza to wcale, iż zabudowa zagrodowa nie istnieje i nie może być w ich granicach realizowana. Zarówno istniejące jak i zakładane rozproszone siedliska mieszczą się w granicach terenów rolnych, co nie wpływa na zmianę podstawowej funkcji tych terenów ma poziomie omawianego dokumentu studium, jak i planu miejscowego. W planie wyznaczono zatem tereny oznaczone symbolami RM. O przeznaczeniu tego terenu w planie zadecydowały: istniejący podział nieruchomości, jego położenie, w tym względem istniejącego układu komunikacyjnego oraz ukształtowanie pozwalające na realizację zabudowy.

W części uwzględniono ponadto:

- 1) uwagę Pana XY(1)\* dotyczącą przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 22771/1, 22772 i 22773, pod zabudowę usługową. W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i wyznaczono kontur oznaczony symbolem 6U (obecnie 6U i 10MW), wyłączając w jego granice działki o numerach geodezyjnych: 22771/1, 22772 i 22773. Bezzasadna w związku z powyższym stała się część przedmiotowej uwagi, w zakresie równoczesnego przeznaczenia ww. działek pod funkcje produkcyjne i mieszkalne (w tym zamieszkania zbiorowego).
- 2) uwagę Pani XY(2)\* dotyczącą zmiany dotychczasowej funkcji terenu 5U (obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 22705/4 i 22706/2 obecnie oznaczone odpowiednio jako 40U i 9bMW) poprzez dopuszczenie w jego granicach jako przeznaczenia podstawowego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami realizowanymi w parterach budynków i ustalenia parametrów zabudowy analogicznie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 6MW oraz ustalenia dla zabudowy usługowej wolno stojącej powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>. Uwzględniono ponadto żądanie dotyczące umożliwienia dojazdu do ww. działek z ulicy S. Wyszyńskiego oraz dodatkowo umożliwienie przyłączenia do dublera od strony ulicy W. Pileckiego.
- 3) uwagę Pana XY(5)\* dotyczącą korekty odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających drogę 3KD (obecnie nadal 3KD) w granicach działek o numerach: 22765, 22757 i 22758. W wyniku uwzględnienia ww. uwagi dokonano zmian na rysunku planu i skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych od drogi 3KD. Przy czym podkreślić należy,

iż wnioskowana zmiana dotyczyła zmniejszenia odległości z 20,00 m do 6,00 m, w wyniku rozpatrzenia uwagi odległość tą zmniejszono do 10,00 m.

- 4) uwagi Pani XY(7)\* dotyczącej przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 22770, 22767 i 22768, położonych w granicach terenu 17R (obecnie 10MW), pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 5) uwagę Pana XY(8)\* dotyczącą:
  - dopuszczenia w granicach działki o numerze 22711/1, zawierającej się w konturze 10U (obecnie 8U) usług o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszczenia w granicach działek o numerach: 25788, 25789, 25790, 25791, 25792, 25793 i 25794, zawierających się w konturze 6MW (obecnie 9aMW), wysokości zabudowy mieszkaniowej do 5-ciu kondygnacji lecz nie wyżej niż 17,5 m od poziomu przyległego terenu do górnej krawędzi elewacji (nie dotyczy szybów windowych),
- 6) uwagę Pani XY(12)\* dotyczącą określenia i uszczegółowienia w planie pojęcia „dublera”,
- 7) uwagę Pani XY(14)\* dotyczącą określenia i uszczegółowienia w planie pojęcia „dublera”,
- 8) uwagę Pana XY(13)\* dotyczącą:
  - pozostawienia wjazdu publicznego na działki o numerach: 22711/4 i 2271/5, leżące w granicach terenu 10U (obecnie 8U),
  - określenia i uszczegółowienia w planie pojęcia „dublera”,
- 9) uwagi Państwa XY(15)\* dotyczącej terenu 10U (obecnie 8U), w zakresie:
  - ustalenia jako przeznaczenia podstawowego lokalizacji zabudowy usługowej i w tym dodatkowej funkcji handlowo-sprzedażowej,
  - określenia i uszczegółowienia w planie pojęcia „dublera”,
  - usunięcia zapisu cyt.: *„wyklucza się funkcje .... oraz inne z zakresu obsługi komunikacji, transportu oraz logistyki, których oddziaływanie wykracza poza granice działki inwestora”*,
  - umożliwienia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oddzielonego od budynku usługowego,
  - umożliwienia realizacji dachów jednospadowych i wielospadowych.

W części nie uwzględniono:

- 1) uwagi Pana XY(1)\* dotyczącej przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 22771/1, 22772 i 22773, położonych w granicach terenu 17R (obecnie 6U i 10MW) pod funkcje produkcyjne i mieszkalne (w tym zamieszkania zbiorowego),
- 2) uwagi Pani XY(2)\* obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 22705/4 i 22706/2, położone w granicach terenu 5U (obecnie odpowiednio 40U i 9bMW), zawierającej żądania:
  - ustalenia powierzchni zabudowy dla usług wbudowanych na poziomie 25%, przy założeniu zabudowy stopniowej, tj. usługi na parterze zajmą 25% terenu inwestycji, natomiast od pierwszego piętra powierzchnia mieszkaniowa będzie miała cofniętą elewację do wskaźnika nieprzekraczającego 20% terenu,
  - ustalenia powierzchni zabudowy dla usług wolno stojących na poziomie 30% terenu,
  - ustalenia powierzchni biologicznie czynnej zarówno dla przeznaczenia podstawowego jak też dopuszczalnego na poziomie 20% terenu,

- określenia współczynnika intensywności zabudowy dla usług wolno stojących maksymalnie na 0,5 natomiast dla zabudowy mieszkalnej z usługami wbudowanymi na 1,05 wbudowanymi na 1,05, dla terenu,
- 3) uwagi Pana XY(5)\* obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 22765, 22757 i 22758, położone w granicach terenu 11RM (obecnie 16RM), zawierającej żądania:
- zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3KD z 20,00 m do 6,00 m,
  - podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy w granicach terenu 11RM do 10,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki,
  - w ramach siedliska rolniczego dopuszczenia prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia,
  - w ramach siedliska rolniczego dopuszczenia zmiany funkcji istniejących obiektów,
- 4) uwagi Pani XY(7)\* dotyczącej przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 22770, 22767 i 22768, położonych w granicach terenu 17R (obecnie 10MW), pod zabudowę wielorodzinną,
- 5) uwagi Pana XY(8)\* obejmującej działkę o numerze geodezyjnym 22711/1, położoną w granicach terenu 10U (obecnie 8U), zawierającej żądania:
- dopuszczenia realizacji myjni samochodowej o powierzchni zabudowy do 35%,
  - umożliwienia w dublerze w ulicy 1KD wykonania miejsc postojowych i wliczenia ich do bilansu inwestycji w granicach terenu 10U,
- oraz uwagi obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 25788, 25789, 25790, 25791, 25792, 25793 i 25794, położone w granicach terenu 6MW (obecnie 9aMW), zawierającej żądania:
- dopuszczenia wykonania minimum 5% ogólnego bilansu wymaganych miejsc postojowych w stosunku do liczby mieszkań w granicach terenu 6MW (obecnie 9aMW), jako ogólnodostępnych poza ogrodzeniem osiedla w drodze 2KD,
  - ustalenia dla inwestycji w granicach terenu 6MW (obecnie 9aMW), powierzchni zabudowy do 30%,
- 6) uwagi Pana XY(8)\* obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 25794 i 25793, położone w granicach terenu 6MW (obecnie 9aMW), w zakresie dopuszczenia w ich granicach usług o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>,
- 7) uwag Pani XY(12)\*, Pana XY(13)\* i Pani XY(14)\* tej samej treści dotyczących:
- włączenia w granice terenu 6MW (obecnie 9aMW), działek o numerach: 22712/2, 22712/3, 22712/1, 22711/6 i 22711/1,
  - wydłużenia drogi 2KD wzdłuż działek o numerach 22712/1, 22712/2 i 22712/3 do działki 22713,
  - umożliwienia bilansowania miejsc parkingowych dla terenu 10U (obecnie 8U) z przyległych terenów,
  - umożliwienia zaopatrzenia w ciepło terenu 10U (obecnie 8U) z własnej kotłowni na paliwo stałe o niskiej emisji,
  - umożliwienia zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną terenu 10U (obecnie 8U) za pomocą energii odnawialnej wiatru (uwagi 13 i 14),
- 8) uwagi Pani XY(14)\* dotyczącej wprowadzenia do ustaleń planu zapisu umożliwiającego zmniejszenie minimalnej szerokości drogi wewnętrznej łączącej nieruchomość z drogą

publiczną do 5 m dla działek pod zabudowę jednorodziną, wielorodziną i usługową w przypadku nieruchomości, które posiadały taki dostęp przed wprowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego,

9) uwagi Państwa XY(15)\* dotyczącej terenu 10U (obecnie 8U), w zakresie:

- braku zgody na dojazd przez dubler w związku z faktem posiadania urzędzonego wjazdu z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego,
- możliwości zaopatrzenia w ciepło z własnej kotłowni na paliwo stałe o niskiej emisji,
- możliwości zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną za pomocą energii odnawialnej wiatru (pompy ciepła, fotowoltaika itp.).

W całości nie uwzględniono natomiast:

- 1) uwagi Pani XY(3)\* dotyczącej przeznaczenia działek o numerach geodezyjnych: 22771/1, 22772 i 22773, położonych w granicach terenu 17R (obecnie 6U i 10MW) pod budownictwo jedno lub wielorodzinne z funkcją handlu i usług,
- 2) uwagi Pani XY(6)\* dotyczącej umożliwienia w granicach działek o numerach geodezyjnych: 22705/4 i 22706/2, położonych w granicach terenu 5U (obecnie odpowiednio 40U i 9bMW), realizacji budynku lub zespołu budynków o cechach dominanty architektonicznej o wysokości zabudowy do 12 kondygnacji przy współczynniku intensywności zabudowy 1,6,
- 3) uwagi Pana XY(9)\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 22713 z terenów zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem 22ZN (obecnie 25R/ZL), na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,
- 4) uwagi Pana XY(10)\* dotyczącej przeznaczenia działek o numerach: 22715/2, 22716/2, 22718/1 i 22720, położonych w granicach terenów: 18R i 22ZN (obecnie odpowiednio: 21R i 25R/ZL) pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej z usługami o wskaźnikach określonych w treści pisma dołączonego do uwagi oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 5) uwagi Pani XY(11)\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze 22790, zawierającej się w granicach terenu 22ZN (obecnie 25R/ZL) pod zabudowę zagrodową.

W wyniku uwzględnienia uwag, dokonano korekt w tekście i na rysunku planu. Uwzględnienie uwag w ww. zakresie, spowodowało konieczność ponowienia procedury planistycznej, przedłożenia nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po drugim wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w terminie od 20 października 2021 r. do 23 listopada 2021 r.), postanowiono co następuje:

W całości uwzględniono uwagę Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk (2)\*\*, dotyczącą usunięcia z ustaleń planu zapisów § 39 ust. 5 tekstu planu o treści cyt.: „5. *Działki zawierające się w granicach konturu 9cMW (obecnie 40U i 9bMW) nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, tylko ich*

*połączenie lub wspólne zagospodarowanie umożliwi realizację zabudowy developerskiej, zgodnie z ustaleniami planu.”*

W całości uwzględniono również uwagę Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk (13)\*\*, dotyczącą dokonania zmian w projekcie planu, polegających na:

- 1) korekcie treści § 17 tekstu planu pkt 4 w brzmieniu cyt.:  
*„2) zakaz naruszania naturalnych skarp i zasypywania obniżeń terenów, za wyjątkiem obszaru w granicach terenu 6MW (obecnie 9aMW i 9bMW);”*, poprzez zastąpienie go zapisem cyt.: *„2) zakaz naruszania naturalnych skarp i zasypywania obniżeń terenów, za wyjątkiem obszaru w granicach terenów 9aMW, 9bMW i 9cMW (obecnie 9aMW i 9bMW);”*, w celu doprowadzenia do zgodności z ustaleniami zawartymi na rysunku planu w wersji obecnie wyłożonej do publicznego wglądu;
- 2) korekcie rysunku planu w zakresie linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 18RM (obecnie 16RM) i wrysowanie konturu jego granic zgodnie z wersją rysunku planu z poprzedniego wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 31 marca 2021 r. do 4 maja 2021 r.
- 3) korekcie rysunku planu w zakresie linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: 1KD i 9aMW, w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym 22709/2 (o pow. ok. 63 m<sup>2</sup>), stanowiącej własność Gminy Miasta Suwałki, sklasyfikowanej w ewidencji gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), poprzez włączenie przedmiotowej działki, zbędnej na cele drogowe, w granice konturu 9aMW.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag dokonano korekty tekstu planu poprzez wykreślenie z zapisów § 39 ustępu 5. Dokonano ponadto zmian na rysunku planu i skorygowano linie rozgraniczające teren 18RM (po korekcie zmianie uległa numeracja konturów – teren otrzymał obecne oznaczenie 16RM). Skorygowano również granice pomiędzy terenami 1KD i 9aMW.

Ponadto w części uwzględniono:

- 1) uwagę Pana XY(1)\*\* w zakresie dotyczącym przyporządkowania części działki o numerze 22760 do terenów przewidzianych pod zabudowę (poprzednio i obecnie 12MN),
- 2) uwagę Pani XY(3)\*\* dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych, w granicach działki o numerze 22772, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6U (obecnie 6U i 10MW),
- 3) uwagę Pani XY(4)\*\* dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych, w granicach działek o numerach: 22767 i 22770, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10aMN (obecnie 10MW) i 4KDW,
- 4) uwagę firmy RACIS development (5)\*\* dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych, w granicach działek o numerach: 22768, 22773 i 22771/1, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U (obecnie 6U i 10W), 10bMN (obecnie 10MW) i 4KDW (obecnie 10MW),

- 5) uwagę Pana XY(11)\*\* dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych, w granicach działek o numerach: 22766, 22769 i 22774, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10aMN, 10bMN (obecnie 10MW), 4KDW (obecnie 10MW) i 16RM (obecnie 10MW i 4KDW),
- 6) uwagi Państwa XY(7)\*\* obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 22765, 22757 i 22758, w zakresie żądania:
- włączenia do terenu zabudowy zagrodowej 18RM (obecnie 16RM) działki o numerze ewidencyjnym 22758 o wielkości 0,2796 ha zgodnie z poprzednim rysunkiem planu i w związku z powyższym dokonania korekty ustaleń § 42 ust.1 tekstu planu,
  - ustalenia dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolami RM jednakowej wysokości zabudowy na 10,00 m do kalenicy, górnej krawędzi elewacji lub attyki,
- 7) uwagi Pani XY(8)\*\* dotyczącej umożliwienia zaopatrzenia w ciepło terenu 8U (obecnie również 8U) z własnej kotłowni na paliwo stałe o niskiej emisji,
- 8) uwagi Pani XY(9)\*\* dotyczącej umożliwienia zaopatrzenia w ciepło terenu 8U (obecnie również 8U) z własnej kotłowni na paliwo stałe o niskiej emisji,
- 9) uwagi spółki IKP Godlewscy (10)\* dotyczące:
- wykreślenia z tekstu planu zapisów § 39 ust. 5 w brzmieniu cyt.: „5. Działki zawierające się w granicach konturu 9cMW (obecnie 40U i 9bMW) nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, tylko ich połączenie lub wspólne zagospodarowanie umożliwia realizację zabudowy developerskiej, zgodnie z ustaleniami planu.”,
  - określenie powierzchni zabudowy dla terenu 9cMW (obecnie 40U i 9bMW) na 25%,
  - ujęcia do współczynnika intensywności zabudowy garaży podziemnych,
- 10) uwagi Pana XY(15)\*\* dotyczące:
- ponownego wpisania możliwości prowadzenia salonu samochodowego dla terenu 8U (obecnie również 8U) wraz z serwisem samochodowym, jak miało to miejsce w wcześniejszej propozycji mpzp,
  - usunięcia punktu 6 z §47 ust.1 dotyczącego cyt.: „6. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu.”,
  - usunięcia zapisu o zakazie bezpośredniego wyjazdu z terenu oznaczonego 9aMW bezpośrednio na ul. Pileckiego i dostosowania go do rzeczywistości,
  - określenia drogi serwisowej mającej służyć jako „dubler” ul. Pileckiego,
  - określenia w planie statusu wjazdów bezpośrednio na ul. Pileckiego z działek: 23990, 23989, 23777/2, 23771/3,
  - określenia charakteru wjazdów na terenie 8U (obecnie również 8U),
  - umożliwienia zaopatrzenia w ciepło terenu 8U (obecnie również 8U) z własnej kotłowni na paliwo stałe o niskiej emisji,
- 11) uwagi Państwa XY(16)\*\* dotyczące:
- usunięcia z treści § 17 pkt.4 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ustaleń dotyczących terenu 6MW (obecnie 9aMW i 9bMW) w odniesieniu do zakazu przekształcania terenu,

- poszerzenia zapisu § 26 pkt. 2 dotyczącego zaopatrzenia w źródła ciepła terenów zabudowy usługowej, o indywidualne źródła ciepła o niskiej emisji spalin,
- rozszerzenia przeznaczenia ich działki o numerze 22711/5, znajdującej się na terenie oznaczonym 8U (obecnie również 8U) o zapis dopuszczający budowę warsztatu samochodowego,

W wyniku uwzględnienia części ww. uwag, wprowadzone zostały odpowiednie korekty do tekstu i rysunku planu.

W części nie uwzględniono:

- 1) uwagi Pana XY(1)\*\* dotyczącej przeznaczenia części działki o numerze geodezyjnym 22760 oznaczonej na rysunku planu symbolem 26ZN (obecnie 24R/ZL), pod tereny rolnicze z możliwością zabudowy,
- 2) uwagi Pani XY(3)\*\* dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości siedmiu kondygnacji wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w zabudowie wolno stojącej w granicach działki o numerze 22772 oznaczonej na rysunku planu symbolem 6U (obecnie również 6U),
- 3) uwagi Pani XY(4)\*\* dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości siedmiu kondygnacji wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w zabudowie wolno stojącej, w granicach działek o numerach: 22767 i 22770, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10aMN i 4KDW (obecnie 10MW),
- 4) uwagi spółki RACIS development (5)\*\* dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości siedmiu kondygnacji wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w zabudowie wolno stojącej, w granicach działek o numerach: 22768, 22773 i 22771/1, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U, 10bMN i 4KDW (obecnie odpowiednio 6U i 10MW),
- 5) uwagi Pana XY(11)\*\* dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości siedmiu kondygnacji wraz z usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi funkcji mieszkalnej, które mogą być realizowane w zabudowie wolno stojącej, w granicach działek o numerach: 22766, 22769 i 22774, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10aMN, 10bMN, 4KDW i 16RM (obecnie odpowiednio 10MW i 4KDW w nowym przebiegu),
- 6) uwagi Państwa XY(7)\*\* obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 22765, 22757 i 22758, w zakresie żądania:
  - zastąpienia treści § 42, ust. 3 cyt.: „*W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych w ramach prowadzenia działalności rolniczej, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki*” zapisem o treści cyt.: „*W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych w ramach prowadzenia działalności rolniczej, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki oraz prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia.*”,
  - zastąpienia treści § 42, ust. 4 cyt.: „*Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych*”



*objektów, przy czym w ramach jednego siedliska nie więcej niż dwa budynki mieszkalne.” zapisem o treści cyt.: „Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki, budowę nowych obiektów, oraz zmianę funkcji istniejących.”*

7) uwag Pani XY(8)\*\* dotyczących:

- przyłączenia do terenu oznaczonego MW części działki o numerze 22711/6 nieobjętej terenem 8U (obecnie również 8U), wraz z działkami o numerach: 22712/2, 25796, 22712/3, 22713 oraz terenu działki 22711/3, nieobjętej terenem 8U lub stworzenia możliwości zagospodarowania ww. nieruchomości pod zabudowę szeregową,
- wydłużenia terenu 2KD (obecnie również 2KD) wzdłuż działek o numerach: 25796 i 22712/3 do działki 22713,
- umożliwienia bilansowania miejsc parkingowych dla terenu 8U (obecnie również 8U) z przyległych terenów,
- wykupu części działki o numerze 22711/6 zawierającej się w granicach terenu 1KD (obecnie również 1KD),
- zobowiązania dewelopera do zapewnienia przyszłym mieszkańcom Piano Park terenów zielonych, tak aby nie byli zmuszeni do ubiegania się o pozyskiwanie środków finansowych z budżetu obywatelskiego,
- umożliwienia zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną terenu 8U (obecnie również 8U) za pomocą energii odnawialnej wiatru,
- wykreślenia z możliwości bilansowania miejsc parkingowych z terenu 2KD (obecnie również 2KD) dla zabudowy deweloperskiej,
- objęcia całej nieruchomości o numerze 22711/6 możliwością zabudowy,
- wprowadzenia do ustaleń planu zapisu umożliwiającego zmniejszenie minimalnej szerokości drogi wewnętrznej łączącej nieruchomość z drogą publiczną do 5 m dla działek pod zabudowę jednorodziną, wielorodziną i usługową w przypadku nieruchomości, które posiadały taki dostęp przed wprowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego,

8) uwag Pani XY(9)\*\* dotyczących:

- przyłączenia do terenu oznaczonego MW działki o numerze 22712/2 oraz działek o numerach: 22711/6, 25796, 22712/3, 22711/3, 22711/3, 22713, ewentualnie stworzenie z ww. działek terenu pod zabudowę szeregową lub bliźniaczą,
- wydłużenia terenu 2KD (obecnie również 2KD) wzdłuż działek o numerach 25796, 22712/2, 22712/3 do działki 22713,
- umożliwienia bilansowania miejsc parkingowych dla terenu 8U (obecnie również 8U) z przyległych terenów,
- wykreślenia z możliwości bilansowania miejsc parkingowych z terenu 2KD (obecnie również 2KD) dla zabudowy deweloperskiej,
- objęcia całej nieruchomości o numerze 22712/2 możliwością zabudowy,
- wprowadzenia do ustaleń planu zapisu umożliwiającego zmniejszenie minimalnej szerokości drogi wewnętrznej łączącej nieruchomość z drogą publiczną do 5 m dla działek pod zabudowę

- jednorodziną, wielorodzinną i usługową w przypadku nieruchomości, które posiadały taki dostęp przed wprowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego,
- zobowiązania dewelopera do zapewnienia przyszłym mieszkańcom Piano Park terenów zielonych, tak aby nie byli zmuszeni do ubiegania się o pozyskiwanie środków finansowych z budżetu obywatelskiego,
- 9) uwag spółki IKP Godlewscy (10)\*\* dotyczących:
- ustalenia w treści § 39 ust. 6 pkt 15 tekstu planu, dla konturu 9cMW (obecnie 40U) osobnego współczynnika intensywności zabudowy i zwiększenie tego parametru do minimum 2,05,
  - dopuszczenia w konturze 9cMW (obecnie 40U) wysokości budynków do siedmiu kondygnacji,
  - wprowadzenia w § 39 ust. 6 pkt. 6 zmiany umożliwiającej zjazd bezpośrednio z ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego z niezbędnym pasem wyłączenia dla skrętu w prawo z uwagi na wymogi zabudowy komercyjnej przewidzianej dla przedmiotowego konturu,
  - w § 39 ust. 6 pkt. 8 wyłączenie kontur 9cMW (obecnie 40U) z obowiązku tworzenia 10% miejsc parkingowych jako ogólnodostępnych,
  - wpisania do planu konkretnego współczynnika dla miejsc parkingowych bilansowanych na terenie miejskim, z uwagi na fakt, iż konkretne rozwiązanie powstanie dopiero na etapie projektowania,
  - w ramach zapisów § 39 ust. 6 pkt 8 lub poprzez dodanie pkt 8a) dodanie do planu formuły: *"Dopuszcza się realizację otwartych garaży wielopoziomowych w formie budowli wolno stojących"*.
- 10) uwag Pana XY(15)\*\* dotyczących:
- przyłączenia do terenu oznaczonego MW działek o numerach: 22711/6, 25796, 22712/2, 22712/3, 22711/3, 22711/3, 22713, ewentualnie stworzenia z ww. działek terenu z możliwością zabudowy (zabudowa szeregowa, bliźniacza, usługowa z funkcją zabudowy mieszkaniowej),
  - umożliwienia bilansowania miejsc parkingowych dla terenu 8U (obecnie również 8U) z przyległych terenów,
  - ograniczenia zabudowy budynków wielorodzinnych na terenie 9cMW (obecnie 40U) do czterech kondygnacji,
  - wykreślenia możliwości bilansowania miejsc parkingowych z terenu 2KD (obecnie również 2KD) dla zabudowy deweloperskiej, a przeznaczenie ww. miejsc parkingowych służącym ogółowi mieszkańców,
  - objęcia całej działki nr 22712/2 oraz działki nr 22711/6 możliwością zabudowy,
  - wprowadzenia zapisu umożliwiającego zmniejszenie minimalnej szerokości drogi wewnętrznej do 5 m dla działek pod zabudowę jednorodziną, wielorodzinną i usługową z drogą publiczną w przypadku nieruchomości, które posiadały taki dostęp (uzgodniony wcześniej z tut. organem podział nieruchomości) przed wprowadzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - możliwości scalania działek z terenu 8U (obecnie również 8U) z działkami położonymi na terenie 27ZN (obecnie 25R/ZL) w ramach jednego właściciela w celu poprawy warunków inwestycyjnych dla terenu 8U po wcześniejszych uzgodnieniach z tut. organem,

- zobowiązania dewelopera do zapewnienia przyszłym mieszkańcom Piano Park terenów zielonych, tak aby nie byli zmuszeni do ubiegania się o pozyskiwanie środków finansowych z budżetu obywatelskiego,
- usunięcia punktu 5 z § 47 ust.1 dotyczącego cyt.: „5. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.”,
- doprecyzowania zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenu 8U (obecnie również 8U) poprzez „dubler” ul. Pileckiego w kwestii wskazania konkretnych działek których będzie dotyczyć takie rozwiązanie komunikacyjne oraz wyrysowanie na mapie orientacyjnego przebiegu „dublera”,
- wpisanie minimalnych parametrów drogi „dubler” takich jak nośność czy szerokość (parametry te są niezbędne do określenia czy będzie możliwe wybudowanie zjazdów publicznych na ww. drodze),
- dostosowania zapisu o pozwoleniu na budowę dla terenu 9aMW (obecnie również 9aMW) ponieważ już pozwolenie takie wydano,
- jednoznacznego określenia obsługi komunikacyjnej dla terenu 7U (obecnie również 7U), ponieważ brak jest informacji dla ww. terenu w opisie terenu 1KD (obecnie również 1KD) w którym to ma być usytuowany „dubler”,
- utrzymania wjazdu publicznego z ul. Pileckiego do działek: 22711/4 i 22711/5,
- zapewnienia rozliczeń na uprzywilejowanych warunkach w razie potrzeby wykupu gruntów od właścicieli pod realizację „dublera” na zasadach jak miało to miejsce przy pozyskaniu działek z drogą wybudowaną przez dewelopera na terenie ZP zieleni urządzona w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

11) uwag Państwa XY(16)\*\* dotyczących:

- posługiwania się w całej dokumentacji aktualną nazwą ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego zamiast błędną Armii Krajowej,
- odnośnie § 31, w którym mowa jest o tzw. „dublerze”- odnosząc się do części przyległej do działki stanowiącej ich własność oznaczonej nr geod. 22711/5 położonej na terenie 8U – żądania utrzymania wjazdu publicznego do działki,
- wyznaczenia terenu zieleni urzędzonej i miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: 9aMW, 9bMW, 9cMW (obecnie odpowiednio 9aMW, 9bMW i 40U),
- usunięcia z mapy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wodociągu narysowanego wzdłuż ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego,
- przedłużenia obszaru 2 KD (obecnie również 2KD) do granicy obszaru chronionego krajobrazu,
- ograniczenia wysokości budynków wielorodzinnych do 4 kondygnacji,
- ograniczenia powierzchni sprzedażowej na terenie 7U i 8U (obecnie również odpowiednio 7U i 8U) do 1000 m<sup>2</sup>,
- zachowania na terenie 8U (obecnie również 8U) drzewostanu (w szczególności młodników), który w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu jest określany jako ZP - teren zieleni izolacyjnej i stanowi naturalną izolację drogi 1 KD (obecnie również 1KD).

W całości nie uwzględniono natomiast:

- 1) uwagi Pani XY(6)\*\* dotyczącej przeznaczenia przynajmniej ½ działki o numerze geodezyjnym 22790, położonej w granicach terenu 27ZN (obecnie 25R/ZL), pod zabudowę zagrodową RM oraz niedokonywania zmiany gruntów rolnych na tereny zieleni nieurządzonej ZN,
- 2) uwagi Pani XY(12)\*\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze 22759/2, położonej w granicach terenu 25R (obecnie 23R) pod obszary rolnicze z możliwością zabudowy,
- 3) uwagi Pani XY(14)\*\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze 22759/3, położonej w granicach terenu 25R (obecnie 23R) pod obszary rolnicze z możliwością zabudowy.

Podsumowując należy podkreślić, iż przy rozpatrywaniu uwag z pierwszego i drugiego wyłożenia projektu planu, odrzucone w większości zostały uwagi niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XX/232/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 maja 2016 r. (obowiązującego w dacie wnoszenia ww. uwag).

Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a zgodność ich ustaleń z tym dokumentem jest weryfikowana przez organ nadzoru.

Zgodnie ustaleniami przywołanego Studium, w granicach terenu objętego opracowania przedmiotowego planu występowały: tereny zurbanizowane, tereny rolne stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę, obszary rolnicze, ogrody działkowe tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych oraz lasy. Na rysunku Studium przez teren objęty planem przebiegała projektowana droga główna oznaczona symbolem G2/2. Ponadto w granicach terenu objętego opracowaniem zawierał się obszar chronionego krajobrazu. Z północy na południe przez omawiany teren przebiegała uwidoczniiona na rysunku Studium, istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110kV.

Teren opracowania planu zawierał się odpowiednio w granicach wyznaczonych na rysunku Studium jednostek podstawowych: C5, C12 i C15.

Jak wynikało z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej C5 funkcją dominującą była zabudowa wielorodzinna o dużej intensywności. Do funkcji pozostałych zaliczono: usługi publiczne, w tym obiekty handlowe do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, zabudowę jednorodziną.

Jako kierunki zmian dla ww. jednostki zakładano: porządkowanie istniejącej zabudowy, przekształcenia terenów przyległych do projektowanej drogi klasy G2/2, po jej realizacji przeznaczenie ich pod zabudowę, rezerwowanie terenów wewnątrzsiedlowych pod realizację zieleni.

Dla jednostki podstawowej C12 funkcją dominującą były tereny rolne. Do funkcji pozostałych zaliczono: zabudowę wielorodziną, zabudowę jednorodziną, usługi komunikacyjne, usługi komercyjne, w tym obiekty handlowe do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, ogrody działkowe, tereny rolne stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę, tereny przeznaczone pod zabudowę wymagające regulacji granic, po wybudowaniu docelowego układu drogowego.

Jako kierunki zmian dla ww. jednostki zakładano: wprowadzenie nowej zabudowy, zmianę funkcji terenów przyległych do projektowanej drogi G2/2, rezerwowanie terenów pod realizację zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych.

Dla jednostki podstawowej C15 funkcją dominującą były tereny produkcyjno-przemysłowe. Do funkcji pozostałych zaliczono tereny rolne stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę, w tym usługową, wymagające regulacji granic po wybudowaniu docelowego układu drogowego.

Jako kierunki zmian dla ww. jednostki zakładano: wprowadzenie nowej zabudowy, zmianę funkcji terenów przyległych do projektowanej drogi G2/2, rezerwowanie terenów pod realizację zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych.

Integralną częścią Studium był rysunek kierunków, na którym określono położenie poszczególnych terenów. Powyższe oraz stan faktyczny, w tym wynikający z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę zadecydował o rozstrzygnięciach projektu planu w zakresie funkcji terenów.

Zgodnie z ideą i założeniami sporządzanego planu, jego celem było ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę jedynie do działek bezpośrednio przyległych do istniejących dróg publicznych, dopuszczając zabudowę wyłącznie w ich sąsiedztwie, w celu zapewnienia właściwego ich skomunikowania w miejscach, gdzie jest to możliwe i dopuszczalne (przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć położenie działek przy istniejącej drodze i możliwość faktycznego dostępu do niej). Warunkiem uaktywnienia ww. terenów rolnych i podstawą ich przekształcenia w planie miało być zapewnienie dostępu do istniejącego bądź też projektowanego układu komunikacyjnego. Powyższe stało się realne po wybudowaniu ulicy Armii Krajowej (obecnie Rotmistrza Witolda Pileckiego), w jej północnej części. Podkreślić należy w tym, miejscu, iż pierwsza wersja planu zakładała uaktywnienie zaledwie części terenów wskazanych w Studium w jednostce C15 jako tereny rolne stanowiące potencjalne rezerwy terenów pod zabudowę, położonych wzdłuż ulicy Armii Krajowej (obecnie Rotmistrza Witolda Pileckiego). Dopiero w wyniku uwzględnienia części uwag zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości zawierających się w granicach terenu C15, po pierwszym wyłożeniu planu, rozszerzono tereny przeznaczone pod zabudowę położone wzdłuż ulicy Armii Krajowej (obecnie Rotmistrza Witolda Pileckiego), do granic terenów oznaczonych w Studium jako rolne i zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych. Jednocześnie, z uwagi na brak zgodności ze Studium zarówno w pierwszym jak i drugim wyłożeniu, odrzucone zostały uwagi właścicieli nieruchomości położonych w granicach terenów rolnych i terenów zalecanych do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych (skupione głównie w północnej i części terenu objętego planem na styku z obszarem chronionego krajobrazu oraz we wschodniej części terenu), które zgodnie z ustaleniami Studium były terenami wyłączonymi spod zabudowy. O nieuwzględnieniu uwag obejmujących działkę o numerze 22790 zdecydowały występujące na omawianym obszarze uwarunkowania przyrodnicze. Jak już wspomniano na wstępie uzasadnienia, omawiany teren został zwaloryzowany przyrodniczo w specjalistycznych opracowaniach zewnętrznych i wskazany do zachowania jako cenny przyrodniczo.

Uwzględnienie części uwag wniesionych do planu po jego drugim wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. zakresie, ponownie spowodowało konieczność ponowienia procedury planistycznej, przedłożenia nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po trzecim wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w terminie od 13 lipca 2022 r. do 16 sierpnia 2022 r.), postanowiono co następuje:

W całości uwzględniono uwagę Pana XY(3)\*\*\* w zakresie zmiany ustaleń planu w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym 22760, położonej w granicach terenu 24ZN (obecnie 25R/ZL) poprzez przyporządkowanie części ww. działki do terenów rolniczych R.

W całości uwzględniono ponadto uwagę Zastępcy Prezydenta Miasta Suwałk (9)\*\*\*, dotyczącą korekty ustaleń zapisów § 39 tekstu planu ustęp 5 pkt 6 w brzmieniu cyt.: „6) *dojazdu od strony ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz z ulicy 2KD poprzez istniejące skrzyżowanie z ulicą Fryderyka Chopina i drogą wewnętrzną; zakaz realizacji wjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;*” poprzez zastąpienie go zapisem: „6) *dojazdu od strony ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, ulicy 2KD lub dublera w ulicy 1KD (Rotmistrza Witolda Pileckiego); zakaz realizacji wjazdów bezpośrednio z ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego;*”

Ponadto w części uwzględniono:

1) uwagi spółki IKP Godlewscy (10)\*\*\* dotyczące:

- wpisania dla działki o numerze 22705/4 jako przeznaczenia podstawowego funkcji usługowej, w tym realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- ustalenia dla ww. terenu powierzchni zabudowy do 25 %, powierzchni biologicznie czynnej do 25 %,
- zawężenia konturu zabudowy usługowej do działki o numerze 22705/4 i włączenia działki gminnej o numerze 22706/2 do konturu 9bMW, bądź do konturu 9aMW (obecnie również 9aMW i 9bMW ,
- usunięcia z planu wymogów odnośnie długości i szerokości elewacji.

2) uwagę Państwa XY(5)\*\*\* dotyczącą uzupełnienia ustaleń § 26 pkt. 2 o dopuszczenie zaopatrzenia w źródła ciepła terenów, poza zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z kotłowni na paliwo stałe,

3) uwagi Państwa XY(6)\*\*\* dotyczące:

- zastąpienia treści § 33, ust. 6 cyt.: „*Ogrodzenia od strony drogi 3KD powinny być realizowane w granicach konturów z miejscowym wycofaniem bram wjazdowych.*” zapisem cyt.: „*Ogrodzenia od strony drogi 3KD powinny być realizowane w granicach.*” (korekta polegała na całkowitym usunięciu z ustaleń planu warunków realizacji ogrodzeń).
- zastąpienia treści § 42, ust. 3 cyt.: „*W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych w ramach prowadzenia działalności rolniczej, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki.*” zapisem cyt.: „*W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych w ramach prowadzenia działalności rolniczej,*

*w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki oraz prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia”,*

- 4) uwagę Pana XY(8)\*\*\* dotyczącą dopuszczenia możliwości zaopatrzenia w ciepło terenu 8U (obecnie również 8U) z własnej kotłowni na paliwo stałe o niskiej emisji dla funkcji zabudowy jedno rodzinnej.
- 5) uwagę Pani XY(11)\*\*\* dotyczącą dopuszczenia możliwości zaopatrzenia w ciepło terenu 8U (obecnie również 8U) z własnej kotłowni na paliwo stałe o niskiej emisji dla funkcji zabudowy jednorodzinnej.

W części nie uwzględniono:

- 1) uwag spółki IKP Godlewscy (10)\*\*\* dotyczących:
  - ustalenia minimalnej ilości miejsc postojowych odpowiednio: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej przy obiektach handlowych,
  - dopuszczenia bezpośrednich zjazdów z ulicy Rotmistrza W. Pileckiego na działkę o numerze 22705/4,
  - ustalenia dla zabudowy usługowej wolno stojącej minimalnej szerokości drogi wewnętrznej 6,00 m,
- 2) uwag Państwa XY(5)\*\*\* dotyczących:
  - posługiwania się w całej dokumentacji aktualną nazwą ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego zamiast błędną Armii Krajowej,
  - odnośnie § 31, w którym mowa jest o tzw. „dublerze”- odnosząc się do części przyległej do działki oznaczonej nr geod. 22711/5, położonej na terenie 8U (obecnie również 8U) – żądania utrzymania wjazdu publicznego do działki,
  - wyznaczenia terenu zieleni urządzonej i miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: 9aMW, 9bMW, 9cMW (obecnie odpowiednio: 9aMW, 9bMW i 40U),
  - usunięcia z mapy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wodociągu narysowanego wzdłuż ulicy 1KD (obecnie również 1KD) Rotmistrza Witolda Pileckiego,
  - przedłużenia obszaru 2 KD (obecnie również 2KD) do granicy obszaru chronionego krajobrazu,
  - ograniczenia wysokości budynków wielorodzinnych do 4 kondygnacji,
  - ograniczenia powierzchni sprzedażowej na terenie 7U i 8U (obecnie również 7U i 8U) do 1000 m<sup>2</sup>,
  - zachowania na terenie 8U drzewostanu (w szczególności młodników), który w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu jest określany jako ZP - teren zieleni izolacyjnej i stanowi naturalną izolację drogi 1 KD,
- 3) uwagi Państwa XY(6)\*\*\* obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 22765, 22757 i 22758, zawierającej żądania:
  - zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3KD (obecnie również 3KD) z 10,00 m do 6,00 m,

- zastąpienia obecnej treści § 42, ust. 4 cyt.: *„Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów, przy czym w ramach jednego siedliska nie więcej niż dwa budynki mieszkalne.”* zapisem cyt.: *„Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów, oraz zmianę funkcji istniejących.”*

4) uwag Pana XY(8)\*\*\* dotyczących:

- zakwalifikowania dublera i wytyczenia w planie terenu którejdy przebiegać będzie niesklasyfikowana dotychczas droga – dubler,
- wydłużenia terenu 2KD (obecnie również 2KD) wzdłuż działek 22712/1, 22712/2, 22712/3 do działki nr 22713,
- umożliwienia bilansowania miejsc parkingowych dla terenu 8U (obecnie również 8U) z przyległych terenów,

5) uwag Pani XY(11)\*\*\* dotyczących:

- pozostawienia gruntów z terenu oznaczonego 25ZN (obecnie 25R/ZL), niewchodzącego w obszar chroniony, jako grunty rolne do przekształcenia zgodnie z wolą właścicieli gruntów, wyrażoną na debacie publicznej oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i rozwoju miasta Suwałk,
- wydłużenia terenu 2KD (obecnie również 2KD) wzdłuż działek: 25796, 22712/3 do działki nr 22713,
- w związku z planowaną przebudową drogi wojewódzkiej 655 (dodatkowy pas ruchu w ulicy Rotmistrza W. Pileckiego droga serwisowa „dubler”) wykupu części nieruchomości na preferowanych warunkach jak miało to miejsce dla zabudowy deweloperskiej,
- zobowiązania dewelopera do zapewnienia przyszłym mieszkańcom Piano Park terenów zielonych, tak aby nie byli zmuszeni do ubiegania się o pozyskiwanie środków finansowych z budżetu obywatelskiego,
- wykreślenia z możliwości bilansowania miejsc parkingowych z terenu 2KD (obecnie również 2KD) dla zabudowy deweloperskiej, w związku z dużym zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe,
- objęcia całej nieruchomości o numerze 22711/6 możliwością zabudowy, a nie tylko dojazdu do nieruchomości o szerokości 5 m i długości ok. 120 m znajdującego się na terenie 8U, na którym nie jest możliwe prowadzenie jakiegokolwiek działalności usługowej,
- wprowadzenia zapisu umożliwiającego zmniejszenie minimalnej szerokości drogi wewnętrznej łączącej nieruchomość z drogą publiczną do 5 m dla działek pod zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną i usługową w przypadku nieruchomości, które posiadały taki dostęp przed wprowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego,
- wybudowania sieci wodno-kanalizacyjnej wzdłuż ulicy Pileckiego i podłączenie nowej zabudowy nieruchomościami wzdłuż ww. ulicy z budżetu PWiK na takich warunkach jak zabudowa deweloperska (Piano Park).

W całości nie uwzględniono natomiast:



- 1) uwagi Pani XY(1)\*\*\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze 22759/3, położonej w granicach terenu 23R (obecnie również 23R), jako rolniczej z możliwością zabudowy,
- 2) uwagi Pani XY(2)\*\*\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze 22759/2, położonej w granicach terenu 23R (obecnie również 23R), jako rolniczej z możliwością zabudowy,
- 3) uwagi spółki RACIS development (7)\*\*\* dotyczącej umożliwienia oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w granicach działek o numerach: 22771/1, 22772/1, 22772/2, 22772/3, 22773, 22774, 25807, 25806, 25805, 22768, 22769, 22766, realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- 4) uwagi Pani XY(10)\*\*\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 22790, położonej w granicach terenu 25ZN (obecnie 25R/ZL), na całym obszarze, pod zabudowę zagrodową RM lub rolną R z możliwością zabudowy zagrodowej.

Uwzględnienie części uwag wniesionych do planu po jego trzecim, wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. zakresie, ponownie spowodowało konieczność ponowienia procedury planistycznej, przedłożenia nowego projektu planu do uzgodnień i opiniowania oraz ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu.

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych, po czwartym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w terminie od 20 stycznia 2023 r. do 28 lutego 2023 r.), postanowiono co następuje:

W części uwzględniono uwagi spółki RACIS development (1)\*\*\*\* w zakresie dotyczącym:

- 1) dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy zastosowaniu pomp ciepła. Uwzględnienie przedmiotowej uwagi przy obecnych dynamicznych zmianach dotyczących źródeł energii jak i samych przepisów odnoszących się do sposobów zaopatrzenia w ciepło wydaje się być zasadne. Daje inwestorowi możliwość wyboru zastosowanych rozwiązań.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi zmianie uległy zapisy § 27 tekstu planu dotyczące ustalenia zasad w zakresie zaopatrzenia w ciepło, w którym punkt 1 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „1) zaopatrzenie w ciepło terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej, pomp ciepła lub gazowej;”.

- 2) korekty maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu 6U na 1,4 (w planie jest 0,02 -0,7). Uwzględnienie przedmiotowej uwagi jest możliwe i nie ma wpływu na zmianę pozostałych ustaleń planu. Podkreślić należy, iż oprócz wskaźnika intensywności zabudowy, który obliczany jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu, zasady zabudowy kształtują: powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, ilość kondygnacji, wysokość zabudowy oraz wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy. Ww. parametry nie ulegają zmianie, zgodnie jednak z treścią uwagi w przypadku projektowania dopuszczonych planem garaży podziemnych suma powierzchni całkowitej całego budynku zwiększa się w sposób istotny. Zasadne jest zatem dopuszczenie zwiększenia do 1,4 maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy.

Powyższe nie ma bowiem wpływu na zmianę ustalonych w planie warunków zagospodarowania i zabudowy terenu 6U.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi zapis § 37 ust. 6 pkt 13 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „13) współczynnik intensywności zabudowy  $0,02 \div 1,4$ ”.

- 3) korekty zapisów § 42 ust. 4 pkt 3, odnoszących się do terenu 10MW w zakresie skorygowania do 25% powierzchni zabudowy (w projekcie planu było 20% żądanie zawarte w uwadze dotyczyło zwiększenia do 40%). Nieznaczna korekta przedmiotowego wskaźnika wynika z uwarunkowań dotyczących istniejącego, zrealizowanego już osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Piano Park (kontur 9aMW). Jak wynika z analizy bilansów terenu i różnych sposobów liczenia powierzchni zabudowy w ramach istniejącego osiedla, powierzchnia zabudowy wynosi ok. 15,6%, jest ona jednak powiększona o powierzchnię tarasów stanowiących integralną część budynków, która wynosi dodatkowo ok. 7,5%. Jak wynika z powyższego, istniejąca powierzchnia zabudowanego terenu w granicach konturu 9aMW to łącznie ok. 23,1%. Z uwagi na powyższe zasadna była korekta zarówno zapisów § 41 ust. 5 pkt 2 tekstu planu w odniesieniu do konturów 9aMW i 9bMW oraz jednocześnie korekta zapisów § 42 ust. 4 pkt 3 tekstu planu w odniesieniu do konturu 10MW. Podniesienie wskaźnika powierzchni zabudowy do żądanych 40% nie znajduje uzasadnienia. Nie jest przede wszystkim zgodne z przyjętymi na terenie miasta wskaźnikami i zasadami kształtowania zabudowy mieszkaniowej, stosowanymi zarówno w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jak i ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi zmianie uległy odpowiednio zapisy § 41 ust. 5 pkt 2 oraz § 42 ust. 4 pkt 3 tekstu planu poprzez zmianę wartości współczynnika zabudowy z 20% na 25%.

- 4) korekty zapisów § 42 ust. 4 pkt 6, odnoszących się do terenu 10MW w zakresie usunięcia z jego treści cyt.: „*W granicach terenu 10MW dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup> jako wbudowanej w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych w jednym budynku, usytuowanych wzdłuż ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego*” wyrażenia: „...*usytuowanych wzdłuż ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego*”. Uwzględnienie uwagi podyktowane zostało faktem, iż na etapie sporządzania planu brak jest szczegółowych rozwiązań dotyczących sposobu zagospodarowania tego terenu. Dodatkowo, ze względu na dużą powierzchnię tego obszaru (ok. 10,42 ha w granicach konturu 10MW), to do właściciela powinna należeć decyzja dotycząca lokalizacji usług w danym obiekcie na etapie projektowania zagospodarowania całego osiedla. Jak pokazuje praktyka, chociażby w granicach planu, usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zaprojektowane są w parterze tylko jednego budynku, dodatkowo z dostępem do istniejącego układu komunikacyjnego w celu ułatwienia dostaw oraz zminimalizowania ewentualnych uciążliwości dla mieszkańców osiedla.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi zapis § 42 ust. 4 pkt 6 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „6) *W granicach terenu 10MW dopuszcza się realizację funkcji usługowej, w tym handlowej o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup>, w jednym budynku, jako wbudowanej w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych;*”

- 5) korekty maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy dla terenu 10MW na 2,3 (w planie jest 0,1 - 1,9). Uwzględnienie przedmiotowej uwagi jest możliwe i nie ma wpływu na zmianę pozostałych ustaleń planu. Podkreślić należy, iż oprócz wskaźnika intensywności zabudowy, który obliczany jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu, zasady zabudowy kształtują: powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, ilość kondygnacji, wysokość zabudowy oraz wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy. Ww. parametry nie ulegają zmianie, zgodnie jednak z treścią uwagi w przypadku projektowania dopuszczonych planem garaży podziemnych suma powierzchni całkowitej całego budynku zwiększa się w sposób istotny. Zasadne jest zatem dopuszczenie zwiększenia do 2,3 maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy. Powyższe nie ma bowiem wpływu na zmianę ustalonych w planie warunków zagospodarowania i zabudowy terenu 10MW.

W wyniku uwzględnienia przedmiotowej uwagi zapis § 42 ust. 4 pkt 14 otrzymał następujące brzmienie cyt.: „14) *współczynnik intensywności zabudowy 0,1÷2,3.*”.

- 6) korekty ustaleń planu w odniesieniu do terenu 10MW, która miałaby na celu dopuszczenie, (w przypadku etapowania inwestycji) ujmowania w bilansie terenu projektowanego w koncepcji zagospodarowania terenu kompleksu rekreacyjnego wraz z programem usług rekreacyjno-wypoczynkowych na potrzeby mieszkańców osiedla w bilansie terenu przy kolejnych etapach inwestycji biorąc pod uwagę cały obszar terenu 10MW.

Uwzględnienie powyższego żądania jest zasadne z uwagi na fakt, iż pod przyszłą lokalizację wspólnych terenów zielonych dla osiedla przewidywany jest konkretny obszar w granicach konturu 10MW (teren nasypowy o pow. ok. 2 ha, zgodnie z informacją przekazaną przez inwestora). Dopuszczenie bilansowania tego terenu przy ewentualnym etapowaniu inwestycji jest zatem właściwe.

W celu uwzględnienia przedmiotowej uwagi z ustaleń tekstu planu w § 42 usunięto ustęp 7 w brzmieniu cyt.: „7. *W przypadku etapowania zabudowy, dla poszczególnych etapów zachować należy odpowiednio wszystkie wskaźniki ustalone planem.*” W wyniku usunięcia ustępu 7 zmianie uległa numeracja, dotychczasowy ustęp 8 otrzymał numer 7.

Usunięcie powyższego zapisu pozwala jedynie na inny sposób określania i tak wymaganego planem współczynnika powierzchni biologicznie czynnej. Nie zmienia również faktu, iż inwestor musi zrealizować tereny zielone na potrzeby osiedla na ściśle określonych w planie zasadach zawartych odpowiednio w § 42 ust. 5, ust. 6, ust. 7 cyt.:

„5. *W ramach realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się uwzględnić program usług rekreacyjno - wypoczynkowych na potrzeby mieszkańców osiedla, w tym min. boisko do gier zespołowych, siłownię zewnętrzną i minimum 1 plac zabaw na 2 budynki mieszkalne.*

6. *Dopuszcza się etapowanie inwestycji i podział terenu na poszczególne etapy, przy czym, należy opracować projekt zagospodarowania całego terenu, który określi zasady zabudowy oraz szczegółowe zasady podziału i etapowania inwestycji, a każdy z etapów obejmować ma całość techniczno użytkową, w tym parkingi, tereny zieleni, place zabaw itp.*

*7. Nakazuje się tworzenie w ramach zagospodarowania każdego z etapów inwestycji, placów zabaw i ich realizację łącznie z pierwszym realizowanym budynkiem.”*

Jak wynika z powyższego plan, nakazuje wykonanie terenów rekreacyjnych wspólnych dla osiedla jak i towarzyszących budynkom mieszkalnym wielorodzinnym realizowanym w danym etapie inwestycji oraz ściśle określa warunki ich realizacji. Spełnienie powyższego będzie warunkiem uzyskania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę, wykonania inwestycji, a następnie oddania jej do użytkowania.

Ponadto, zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, co najmniej 25% powierzchni działek należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego. Z tego warunku plan nie zwalnia. Stąd też w każdym etapie inwestycji będzie musiało być zapewnione minimum 25% powierzchni terenu objętego etapowaniem i pozwoleniem na budowę.

W odniesieniu do żądań zawartych w uwagach odnoszących się do § 35 dotyczącego terenu 4KDW, w zakresie dopuszczenia możliwości wliczania miejsc parkingowych dostępnych bezpośrednio z ulicy 4KDW do bilansu miejsc postojowych obsługujących projektowane budynki oraz ustalenia, że droga 4KDW będzie drogą publiczną, należy wyjaśnić, iż plan miejscowy zapisy takie już zawiera. W § 35 ust. 4 dopuszcza się bowiem przekształcenie drogi 4KDW w drogę publiczną. Natomiast w § 42 ust. 4 pkt 9 tekstu planu dotyczącym ustaleń dla terenu 10MW, dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc postojowych miejsc położonych w pasie drogowym ulicy 4KDW.

Również w odniesieniu do żądania dotyczącego umożliwienia w granicach terenu 6U realizacji hotelu należy wyjaśnić, iż ustalenia § 37 tekstu planu nie wyłączają usług hotelowych, zakazują jedynie realizacji funkcji warsztatowych, rzemieślniczych oraz mieszkaniowych.

Ponadto, w związku z zawartymi w uwadze żądaniami uściślenia ustaleń § 23, dotyczących ogólnych zasad w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media, w odniesieniu do istniejącego w granicach działki o numerze 22771/2 miejskiego ujęcia wód podziemnych, wokół którego wyznaczono granice strefy ochronny bezpośredniej, korekcie ulec musiały ustalenia § 50, odnoszące się do terenu 39W, poprzez wykreślenie ust. 2 o treści cyt.: „2. *Granice terenu 39W pokrywają się z uwidocznioną na rysunku planu granicą strefy ochronnej bezpośredniej wokół tego ujęcia.*”. Powyższe wynika z faktu, iż studnia istniejąca na tej działce nie jest zlokalizowana symetrycznie względem granic działki.

Uwzględniono również uwagę redakcyjną odnoszącą się do kolejności numeracji paragrafów 38 i 39.

Jednocześnie, w części nie uwzględniono uwag spółki RACIS development (1)\*\*\*\* w zakresie dotyczącym:

1) zmiany zapisów w § 8 odpowiednio:

- *pkt 1.2. - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 80 m,*
- *pkt 1.3. - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej - 35m,*
- *pkt 1.5. - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - 9000m<sup>2</sup>,*
- *pkt 1.6. - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową – 3000 m<sup>2</sup>,*
- *pkt 1.8 - w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się podział gruntów pod budynki, drogi i parkingi zgodnie z*

projektem zagospodarowania terenu lub na podstawie zainwestowania.  
na następujące:

- pkt 1.2. - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 40 m,
- pkt 1.3. - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej – 25 m,
- pkt 1.5. - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - 2500m<sup>2</sup>,
- pkt 1.6. - minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługowa – 1500 m<sup>2</sup>,
- pkt 1.8 - w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się podział gruntów pod budynki, drogi i parkingi zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu, projektem zagospodarowania terenu lub na podstawie zainwestowania.

Brak jest uzasadnienia do dokonania zmian w ww. zakresie. Ustalenia, o których mowa, dotyczące zasad podziału gwarantują zagospodarowanie poszczególnych, wydzielonych w taki sposób działek zgodnie z ustaleniami planu, zarówno w przypadku usług jak i zabudowy mieszkaniowej. W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej należy ponadto wyjaśnić, iż obecnie cały teren w granicach konturu 10MW jest w dyspozycji jednego inwestora, który ma prawo zagospodarować go kompleksowo pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania całości terenu. Daje również możliwość, ale dopiero po wykonaniu inwestycji, dokonania innych niż określone w § 8 podziałów terenu. W przypadku natomiast, jeżeli najpierw dokonywane będą podziały geodezyjne, co może być w efekcie podstawą zmian własnościowych, w celu zagwarantowania możliwości realizacji inwestycji na poszczególnych działkach, muszą mieć one parametry ustalone w ww. § 8, celem zapewnienia ich niezależnego funkcjonowania wraz z całą towarzyszącą infrastrukturą w tym drogami wewnętrznymi, parkingami zabudową i terenami rekreacyjnymi. Zatem zmiana tych parametrów poprzez zmniejszenie ustalonych wartości dotyczących wielkości i szerokości frontów działek jest nieuzasadniona.

2) zmiany w § 8 pkt 1.9 - wydzielane działki winny posiadać dostęp do dróg publicznych, lub dróg wewnętrznych odpowiednio:

a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową - minimum 8 m

na następujący:

a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową - minimum 8 m wraz z chodnikiem.

Zapis jest jednoznaczny i odnosi się do szerokości nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod pas drogowy. Ponadto, zgodnie z definicją ustawową, droga to budowla składająca się z części i urządzeń drogi, budowli ziemnych lub drogowych obiektów inżynierskich. W definicji tej mieszczą się jezdnia i chodniki oraz inne niezbędne elementy infrastruktury towarzyszące drodze. Gdyby intencją planu było określenie, iż wartość 8,0 m dotyczy wyłącznie szerokości jezdni byłoby to jednoznacznie zapisane w ustaleniach planu. Nieuzasadnione jest zatem wprowadzanie do planu zmian we wnioskowanym zakresie.

3) wprowadzenia do ustaleń planu informacji na jakiej podstawie trzeba określić ilość miejsc dla rowerów oraz sprecyzowania co oznacza „wyposażyc je w niezbędne urządzenia”,

Plan zawiera nakaz przewidywania takich miejsc w zagospodarowaniu terenów, nie ma natomiast przepisów szczegółowo regulujących zasady obliczania zapotrzebowania na tego typu miejsca. To od woli inwestora zależy ich wielkość i lokalizacja. Urządzenia niezbędne do obsługi miejsc parkowania rowerów to zazwyczaj stojaki. O ich rozmieszczeniu i realizacji również

decyduje inwestor, zapewniając tym samym właściwe zagospodarowanie osiedla. Nie ma zatem podstaw, aby w planie określać i narzucać szczegółowe warunki realizacji tego typu inwestycji.

4) w § 23 dotyczącym zaopatrzenia w media, wprowadzenia zapisu, że wszystkie nakazy dotyczące terenu strefy ochronnej od ujęcia wody wyznaczonego granicami terenu 39W, realizuje właściciel tego terenu,

Powyższe kwestie regulują przepisy szczególne niezależnie od ustaleń planu. Jeżeli istniejąca studnia będzie użytkowana, obowiązek respektowania warunków jej ochrony spoczywać będzie na właścicielu i użytkowniku tej studni oraz właścicielach terenów zawierających się w jej strefie ochronnej.

5) zamieszczenia na rysunku planu projektowanych tras sieci gazowych tak, aby była możliwość prawidłowego projektowania ogrodzeń i budynków, wraz z zaznaczeniem odpowiednich stref ochronnych od gazociągu,

Rysunek planu wykonywany jest na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na której uwidocznione są istniejące sieci infrastruktury technicznej i ich elementy projektowane. Żądanie wprowadzenia na rysunku planu przebiegu sieci gazowej, której projekt jeszcze nie istnieje, w taki sposób, aby możliwe było na tej podstawie projektowanie położenia ogrodzeń i budynków oraz określenie stref ochronnych, w przypadku braku przynajmniej zgłoszonego projektu tej sieci jest nieuzasadnione. Plan może co najwyżej określić jej orientacyjny przebieg. Bez jej zaprojektowania, a następnie wykonania i inwentaryzacji ustalanie położenia elementów zagospodarowania terenu jest nieuprawnione. Określenie ewentualnej trasy sieci gazowej, w tym w granicach terenów inwestycyjnych będzie przedmiotem projektu budowlanego. Rozrząd sieci i instalacji wynika z projektu zagospodarowania terenu i należy do decyzji inwestora. Co do zasady elementy te powinny być zlokalizowane w pasach drogowych. Kwestia trasowania sieci gazowej będzie rozstrzygana w projekcie budowlanym. Plan miejscowy zakłada realizację ww. sieci w pasach drogowych ulic. Powyższe musi jednak spełniać obowiązujące przepisy szczególne. Budowa sieci, o której mowa nie jest inwestycją miejską. Żaden operator nie projektuje sieci bez poszanowania własności. W przypadku potrzeby ingerencji w tereny prywatne, nieruchomości w niezbędnym zakresie mogą podlegać wykupom w celu umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego. Ustalone w planie parametry dróg publicznych (ich szerokość pasów drogowych) mają jednak za zadanie zapewnić właściwy i zgodny z przepisami rozrząd sieci, aby nie dopuścić do potrzeby ingerencji w tereny prywatne. Żądanie zawarte w uwadze nie zostało uwzględnione.

6) wprowadzenia zmian w zapisach § 30, pkt. 3 dotyczących zakazu lokalizacji farm fotowoltaicznych i instalacji o mocy powyżej 500KW, z uwagi na fakt, iż plan nie przewiduje sytuacji kiedy panele fotowoltaiczne mogłyby zostać zainstalowane na płaskich dachach budynków wielorodzinnych (z wstępnej analizy wynika, iż na obszarze 10MW można zaprojektować ok. 25 budynków. Biorąc pod uwagę możliwość instalacji na ich dachach paneli fotowoltaicznych ograniczenie opisane w punkcie 3, nie powinno dotyczyć instalacji mocowanych na dachach budynków, gdyż łączna moc tych instalacji może przekroczyć wartość ustaloną w planie),

Zapisane w planie ustalenia dotyczące zasad realizacji inwestycji z zakresu fotowoltaiki odnoszą się do jednej instalacji. Realizacja instalacji fotowoltaicznych na poszczególnych dachach nie przekraczają określonych w planie wartości. Nie ma zatem podstaw do zmiany ww. zapisów.

- 7) uzupełnienia zapisów § 32 ust. 2 pkt 4, dotyczących terenu 1KD o dopuszczenie możliwości projektowania miejsc postojowych dostępnych bezpośrednio z dublera,
- 8) uzupełnienia § 39 ust. 6 pkt 8 o zapis, dopuszczający zaprojektowanie miejsc postojowych na terenie inwestora, dostępnych bezpośrednio z drogi publicznej,

Uwzględnienie powyższych żądań należy do decyzji zarządcy drogi, który oceniając jego zgodność z obowiązującymi przepisami w szczególności pod względem zachowania bezpieczeństwa ruchu będzie mógł wyrazić zgodę, bądź też odmówić takiego rozwiązania. Dopuszczenie takiej możliwości w planie miejscowym, tym bardziej obecnie, w przypadku braku projektu budowlanego rozbudowy drogi o dubler, jest nieuzasadnione.

- 9) zmiany odległości linii zabudowy w granicach terenu 10MW od strony ulicy 1KD z 25,0 m do 15,0 m,

Ustalona w planie odległość zabudowy od granic pasa drogowego 1KD dla zabudowy usługowej położonej na północ od terenu 10MW wynosi 15,0 m, dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w granicach terenu 10MW wynosi natomiast 25,0 m. Z analizy rysunku planu wynika, iż faktycznie geometrycznie położenie tej linii względem jezdni ulicy 1KD jest takie samo. Przy czym na wysokości terenów usługowych pas drogowy poszerzony jest o dubler – dodatkową jezdnię ulicy 1KD. Wzdłuż granic terenu 10MW nie przewiduje się ww. poszerzenia o dubler. Zachowanie odległości 25,0 m dla nowej zabudowy w granicach terenu 10MW ma również na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych w funkcjonowaniem drogi 1KD. Niezasadne jest zatem zmniejszanie odległości linii zabudowy do wartości 15,0 m w tym miejscu.

- 10) ustalenia dla terenu 6U wskaźnika minimalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% (w planie jest 25%),
- 11) ustalenia dla terenu 6U wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie ok. 15% (w planie jest 30%),

Z uwagi na powierzchnię tego terenu (1,77 ha), żądane zwiększenia powierzchni zabudowy do 40% przy jednoczesnym zmniejszeniu do 15% udziału powierzchni biologicznie czynnej jest nieuzasadnione. Ustalenie takich wartości jest niezgodne zarówno ze standardami urbanistycznymi stosowanymi na terenie miasta, wyrażonymi w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również z wytycznymi do ich ustalania zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

- 12) dopuszczenia w granicach terenu 6U realizacji dachów jedno lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

O odrzuceniu powyższej uwagi zdecydował fakt, iż istniejąca zabudowa w sąsiedztwie terenu 6U nie posiada tego typu dachów. W celu kontynuacji form architektonicznych oraz zachowania ładu przestrzennego zasadne było nieuwzględnienie przedmiotowej uwagi

- 13) ustalenia dla terenu 10MW wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 40% (w planie ustalono 25%),
- 14) ustalenia dla terenu 10MW wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% (w planie jest 35%).

Żądane zwiększenia powierzchni zabudowy do 40% dla terenu osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy jednoczesnym zmniejszeniu do 25% udziału powierzchni biologicznie czynnej jest nieuzasadnione. Ustalenie takich wartości jest niezgodne zarówno

z praktyką stosowaną na terenie miasta, wyrażoną w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również z wytycznymi do ich ustalania zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Należy też zauważyć, iż ustalone w planie wskaźniki dla tego terenu są tożsame ze wskaźnikami ustalonymi dla terenu 9bMW i terenu 9aMW, na którym trwa realizacja osiedla tego samego inwestora.

W całości nie uwzględniono natomiast:

- 1) uwagi Pani XY(1)\*\*\*\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze 22759/3, położonej w granicach terenu 23R, jako rolniczej z możliwością zabudowy,
- 2) uwagi Pani XY(2)\*\*\*\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze 22759/2, położonej w granicach terenu 23R, jako rolniczej z możliwością zabudowy,

Powyższych uwag nie uwzględniono z tych samych względów. Działki w nich wymienione zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., położone są w granicach terenów rolnych oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”. Działki te otoczone są terenami rolnymi i nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do gminnej drogi gruntowej zapewnia im wydzielona działka gruntu o szerokości zaledwie 3,0 m. Przeznaczenie terenów rolnych w takiej lokalizacji pod nową zabudowę jest niezgodne z ustaleniami Studium. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowe działki zawierają się w granicach konturu oznaczonego symbolem 23R, wyznaczającego tereny rolnicze, z zakazem budowy nowych siedlisk.

Ponadto należy podkreślić, iż zgodnie z ideą i założeniami sporządzanego planu, jego celem było ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę jedynie do działek bezpośrednio przyległych do istniejących dróg publicznych, z których można wykonać zjazdy.

Warunkiem uaktywnienia terenów rolnych i podstawą ich przekształcenia w planie miało być zapewnienie dostępu do istniejącego bądź też projektowanego układu komunikacyjnego.

Wydzielanie w tym miejscu nowych siedlisk w zabudowie kolonijnej nie służy zasadom zachowania ładu przestrzennego i środowiska, w tym zachowania ciągów ekologicznych służących migracji zwierząt. Omawiany teren położony jest ponadto w granicach chronionego krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”.

- 3) uwagi Pana XY(3)\*\*\*\* dotyczącej przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 22713, położonej w granicach terenu 25R/ZL, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem realizacji zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,

Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa działka zawiera się w granicach konturu oznaczonego symbolem 25R/ZL, wyznaczającego tereny rolnicze, z zakazem budowy nowych siedlisk. Działka ta otoczona jest terenami rolnymi i nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd do niej zapewnia wydzielona działka gruntu (droga gruntowa) o szerokości zaledwie 3,0 m. Plan, ze względów ekonomicznych nie przewiduje rozbudowy układu drogowego wewnątrz kwartału objętego planem, ze względu na istniejące (w tym w obowiązujących planach) niewykorzystane jeszcze w skali miasta rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę, których



uzbrojenie i skomunikowanie jest obowiązkiem miasta. Przeznaczanie w związku z powyższym nowych terenów rolnych, dodatkowo w takiej lokalizacji pod nową zabudowę jest niezasadne.

4) uwag spółki IKP Godlewscy (4)\*\*\*\* w zakresie dopuszczenia realizacji miejsc postojowych niezbędnych na potrzeby terenu 40U, dostępnych z terenu inwestycji, a zlokalizowanych w przyległym pasie drogowym ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz ustalenia w zakresie realizacji dachów obowiązku ukrycia dachów płaskich za attyką jedynie od strony ciągów komunikacyjnych,

Uwzględnienie żądania dotyczącego realizacji miejsc postojowych niezbędnych na potrzeby terenu 40U, dostępnych z terenu inwestycji, a zlokalizowanych w przyległym pasie drogowym ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego nie jest zasadne. Zauważyć należy, iż teren 40U położony jest w rejonie skrzyżowania ulic Rotmistrza Witolda Pileckiego i Prymasa Stefana Wyszyńskiego. Brak jest zgody Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach na realizację tego typu inwestycji w pasie drogowym. Dopuszczenie takiej możliwości w planie miejscowym, tym bardziej obecnie, w przypadku braku projektu technicznego rozbudowy tej ulicy zablokować może w przyszłości realizację drugiej jezdni. Jest zatem nieuzasadnione.

W odniesieniu do żądania ustalenia w zakresie realizacji dachów, obowiązku ukrycia dachów płaskich za attyką jedynie od strony ciągów komunikacyjnych, należy wyjaśnić, iż z uwagi na eksponowane położenie terenu 40U i dopuszczoną planem maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m, widoczne będą wszystkie elewacje budynku. W celu zagwarantowania estetyki obiektu odrzucono przedmiotową uwagę.

5) uwag Państwa XY(5)\*\*\*\* dotyczących:

– posługiwania się w całej dokumentacji aktualną nazwą ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego zamiast błędną Armii Krajowej,

Kwestia zmiany nazwy ulicy Armii Krajowej i stanowisko dotyczące zgłoszonej uwagi w tym zakresie szczegółowo opisane zostały na wstępie niniejszego uzasadnienia (strona 5 tekstu).

– odnośnie tzw. „dublera”- w zakresie części przyległej do działki oznaczonej nr geod. 22711/5, położonej na terenie 8U – żądania utrzymania wjazdu publicznego do działki,

Utrzymanie istniejącego zjazdu publicznego na działkę o numerze geodezyjnym 22711/5, przy założeniu, że plan przewiduje docelowo przebudowę ulicy 1KD, w tym budowę dublera jest technicznie niemożliwe. Nadmienić należy jednak, iż w ustaleniach planu wyraźnie dopuszczono utrzymanie tego zjazdu do czasu realizacji inwestycji drogowej. W przypadku przebudowy ulicy 1KD zjazd, o którym mowa zostanie przebudowany w tej samej lokalizacji i podłączony do zaprojektowanego dublera. Nie oznacza to, iż ww. działka nie będzie posiadała dojazdu. Utrzymanie istniejącego zjazdu na chwilę obecną wynika z braku realizacji drugiej jezdni i dublera. W przypadku przebudowy do parametrów drogi głównej o dwóch jezdniach utrzymanie tego zjazdu w dotychczasowych parametrach nie jest zgodne z przepisami i zasadami obowiązującymi w zakresie projektowania i utrzymania dróg publicznych. Koszty przebudowy drogi w przypadku jej realizacji, w tym w zakresie przebudowy istniejących zjazdów obciążą budżet gminy

– wyznaczenia terenu zieleni urządzonej i miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym: 9aMW i 9bMW,

– podniesienia wskaźnika wymaganej ilości miejsc postojowych w przeliczeniu na jedno mieszkanie do 2,

O odrzuceniu przedmiotowych uwag zdecydował, między innymi, fakt braku interesu prawnego wnoszącego uwagę oraz jednoczesne naruszenie interesu prawnego właścicieli terenów, których dotyczy. Żądania dotyczące wprowadzenia konkretnych nakazów na terenach sąsiednich są nieuprawnione. Poza tym, zgodnie z wydanymi decyzjami i standardami urbanistycznymi, w mieście Suwałki przyjęto ten współczynnik na poziomie 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie. Nie ma powodu do jego zwiększania, tym bardziej, iż wprowadzenie zmian w tym zakresie naruszałoby wydane pozwolenie na budowę realizowanego osiedla Piano Park (decyzja Prezydenta Miasta Suwałk o pozwoleniu na budowę Nr 362/2021 z dnia 24 maja 2019 r. znak: AGP.6740.520.2018.IG ze zmianami).

– usunięcia z mapy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wodociągu narysowanego wzdłuż ulicy 1KD Rotmistrza Witolda Pileckiego,

Jak wyjaśniano już w uzasadnieniu powyżej, plan miejscowy sporządzany jest na kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Projektowany wodociąg, o którym mowa uwidocznił się na treści tej mapy. Niedopuszczalne i nieuprawnione jest korygowanie jej treści na etapie sporządzania planu miejscowego. Z uwagi na powyższe nie można uwzględnić uwagi w ww. zakresie.

– przedłużenia obszaru 2 KD do granicy obszaru chronionego krajobrazu,

Zauważyć należy, iż droga 2KD, jest już zrealizowana i funkcjonuje. Z uwagi na fakt, iż w planie, wewnątrz kwartału ulic (ze względu na istniejące, w tym w obowiązujących planach niewykorzystane jeszcze w skali miasta rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę), nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych, nie przewiduje się również rozbudowy układu drogowego wewnątrz tego obszaru, w tym na przedłużeniu istniejącej ulicy 2KD. Jej rozbudowa, a co z tym związane konieczność rezerwowania środków finansowych na realizację, są na chwilę obecną nieuzasadnione. Brak jest uzasadnienia budowy drogi publicznej do gruntów rolnych.

– ograniczenia wysokości budynków wielorodzinnych do 4 kondygnacji,

Zabudowa mieszkaniowa powstająca w bezpośrednim sąsiedztwie działki o numerze geodezyjnym 22711/5 (w granicach konturu 9aMW realizowana jest na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Suwałk o pozwoleniu na budowę Nr 362/2021 z dnia 24 maja 2019 r. znak: AGP.6740.520.2018.IG ze zmianami). Warunki architektoniczne tej inwestycji określone zostały w decyzji o warunkach zabudowy, a następnie uszczegółowione na etapie sporządzania projektu budowlanego, który zatwierdzony został decyzją o pozwoleniu na budowę. Pozwolenie na budowę obejmuje budynki mieszkalne wielorodzinne 5 kondygnacyjne o maksymalnej wysokości do 17,7 m, dodatkowo zlokalizowane w odległości co najmniej 6,0 m od granicy działki. Natomiast granica konturu 9aMW, wyznaczającego teren zabudowy osiedla, położona jest w odległości ok. 87 m od północnej granicy działki o numerze 22711/5. Stąd też przy takich odległościach realizowana zabudowa na tym terenie nie będzie powodować ograniczeń w zabudowie działki wnoszącego uwagę to jest działki o numerze 22711/5.

Plan miejscowy uwzględnia jedynie parametry powstających na podstawie ww. decyzji obiektów. W związku z tym żądanie obniżenia ustalonej w planie wysokości budynków mieszkalnych w sąsiedztwie działki o numerze 22711/5 jest nieuzasadnione.

– ograniczenia powierzchni sprzedażowej na terenie 7U i 8U do 1000 m<sup>2</sup>,

Ograniczenie powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup> w granicach terenów 7U i 8U nie znajduje uzasadnienia. Podkreślić należy, iż tereny te posiadają znaczną powierzchnię (7U ok. 2,23 ha, 8U ok. 3,98 ha). Dodatkowo na chwilę obecną znajdują się we władaniu kilku podmiotów. Zmiany własnościowe mogą następować niezależnie od ustaleń planu. Plan miejscowy musi natomiast zawierać regulacje umożliwiające właściwe zagospodarowanie tego terenu w przyszłości, daje zatem możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup> w granicach terenów 7U i 8U. Podkreślić należy jednak, iż realizacja tego typu obiektów musi spełniać łącznie wszystkie ustalenia planu. Zwiększanie powierzchni sprzedażowej pociąga za sobą konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zapewnienia komunikacji, czy też ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Wymaga zatem pozyskania odpowiedniej powierzchni gruntów. Ograniczenie powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup> w granicach terenów 7U i 8U, oznacza jedynie docelowo rozdrobnienie usług na tym terenie i nie ma wpływu na intensywność zabudowy i zagospodarowanie dopuszczone w planie.

– zachowania na terenie 8U drzewostanu (w szczególności młodników), który w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu jest określany jako ZP - teren zieleni izolacyjnej i stanowi naturalną izolację drogi 1 KD,

Żądanie zawarte w uwadze dotyczące zachowania w granicach terenu oznaczonego symbolem 8U istniejącej zieleni w celu zagwarantowania izolacji od terenu 1KD na działce sąsiedniej (stanowiącej odrębną własność), jest nieuprawnione. Wnoszący uwagę nie posiadają interesu prawnego, wnioskując o wprowadzenie ograniczeń na nieruchomościach sąsiednich pozostających we władaniu innych podmiotów, w celu zapewnienia ochrony swojej nieruchomości. Tym bardziej, iż omawiana istniejąca zieleń w tym rejonie stanowi przypadkowe skupisko samosiejek, powstałe w wyniku zaprzestania rolniczego użytkowania tych terenów. Zgodnie z ustaleniami planu obowiązkiem inwestora przy realizacji inwestycji jest zapewnienie minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej. Zatem to inwestor władający tym terenem, na etapie projektu określi gdzie znajdą się nasadzenia, a gdzie budynki i parkingi. Rozstrzyganie w tym zakresie w planie miejscowym przekracza władztwo planistyczne, tym bardziej, iż omawiane drzewa i zakrzaczenia nie są cenne przyrodniczo, nie znajdują się również w granicach chronionego krajobrazu.

– dopuszczenia w granicach działki o numerze 22711/5 więcej niż jednego budynku mieszkalnego,

Analizując przedmiotowe żądanie należy wyjaśnić, iż nieruchomość (działka o numerze 22711/5), której dotyczy posiada powierzchnię ok. 0,3154 ha i szerokość frontu ok. 27,5 m. Zgodnie z ustaleniami planu ok. 0,2905 ha zawiera się w granicach konturu oznaczonego symbolem 8U, wyznaczającego teren zabudowy usługowej.

Ponadto zarówno od północy jak i południa sąsiaduje z działkami zawierającymi się w granicach terenu 8U również przeznaczonymi docelowo pod usługi.

Jak wynika z powyższego podstawowa funkcja tego terenu została jednoznacznie określona w planie. W wyniku uwzględnienia uwag właścicieli omawianej nieruchomości z poprzednich wyłożeń planu, w ustaleniach planu wprowadzono dopuszczenie wprowadzenia funkcji mieszkalnej (wyłącznie jako towarzyszącej) w tym w postaci realizacji 1 budynku mieszkalnego na potrzeby właścicieli terenu, co nie zmienia podstawowej funkcji terenu. Nie można zatem mówić o wprowadzeniu ograniczeń w realizacji zabudowy mieszkaniowej, ponieważ teren ten de facto nie

jest przeznaczony pod tego typu zabudowę. Wprowadzenie możliwości budowy kolejnych budynków mieszkalnych zmieni podstawową funkcję tego terenu, przy tak niewielkiej powierzchni działki. Należy też brać pod uwagę, iż zgodnie z definicją ustaloną w prawie budowlanym pod pojęciem budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Ponadto wydana przez Prezydenta Miasta Suwałk na rzecz właścicieli nieruchomości (wnoszących przedmiotową uwagę), decyzja o warunkach zabudowy znak: AGP.6730. 23.2021.EBA z dnia 26 listopada 2021 r. ustalała na działce o numerze geodezyjnym 22711/5 możliwość realizacji tylko 1 jednego budynku mieszkalnego, zgodnie z wnioskiem właścicieli nieruchomości.

Brak jest podstaw do wprowadzenia na wskazanym terenie zabudowy mieszkaniowej. Nieuprawnione jest twierdzenie, iż ustalenia planu w przywołanym zakresie zawarte w § 38 pkt. 4 tekstu planu ograniczają prawa własności. Każdy plan miejscowy, co do zasady wprowadza ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów nim objętych i wprowadza zasady ich zagospodarowania celem zapewnienia ładu przestrzennego i uniknięcia konfliktów społecznych.

- uwag zarzucających sprzeczność zapisów zawartych w § 10 pkt. 3 tekstu planu, zawierających katalog elementów budynków i urządzeń, które mogą być lokalizowane poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

W odniesieniu do powyższego należy wyjaśnić, iż wyznaczone w planie linie zabudowy dotyczą elementów ściśle w nim wymienionych w szczególności budynków i budowli oraz ich elementów, które posiadają powierzchnię zabudowy. Nie należą do nich wiaty, nie wymienia się także wjazdów i zjazdów do garaży. Podkreślić należy również, że pojęcia budynków i budowli zdefiniowane są w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Z niezrozumienia intencji planu nie można wywodzić sprzeczności jego zapisów.

- uwag zarzucających sprzeczność zapisów zawartych w § 18 pkt. 2 tekstu planu, dotyczących nakazu zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, w związku z potencjalną możliwością budowy parkingów podziemnych poza linią zabudowy,

Zapisy dotyczące wycinki drzew nie są sprzeczne. Plan określa konkretną funkcję terenu i ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji. Określa kierunki działań, w tym wskazuje na konieczność zachowania istniejących drzew. Jednak to dopiero na etapie przygotowania inwestycji nastąpić musi waloryzacja istniejącego drzewostanu i wykorzystania ich w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego na konkretny cel. Wtedy również zapaść mogą decyzje o wycince. Kwestie te regulują przepisy odrębne.

- braku precyzyjnego opisanie „dublera” w § 32 ust. 2 pkt 4 tekstu planu i oznaczenia go na załączniku graficznym,

Plan zawiera definicję „dublera” opisanego jako dodatkową drogę towarzyszącą drodze publicznej kategorii głównej, z której będą wykonywane wjazdy na działki przyległe.

Jest on częścią drogi 1KD, której granice wskazane są na rysunku planu. Plan nie zawiera i co do zasady nie może rozstrzygać w zakresie rozwiązań technicznych dotyczących parametrów dróg. Ustalenia tego typu stanowią dopiero przedmiot projektu budowlanego. Kwestie zjazdów i zasad

ich realizacji są natomiast rozpatrywane w postępowaniach administracyjnych przez zarządcę drogi, a nie w planie miejscowym. Zarzuty w ww. zakresie są nieuzasadnione.

- rzekomych nieścisłości w opisie istniejących dojazdów na teren 25R/ZL przez teren 8U, o których mowa w § 38 ust. 5 tekstu planu,

Zapis § 38 (po korekcie technicznej § 39) ust. 5 mówiący o utrzymaniu istniejących dojazdów o szer. 5,0 m do terenów rolnych odnosi się do istniejącego kształtu działki o numerze 22711/6, który od strony ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego posiada szerokość zaledwie 5,0 m. Pozostała część ww. działki znajduje się w głębi terenu i zawiera się w granicach konturu 25R/ZL, wyznaczającego tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesień. Wnoszący uwagę w poprzednich wyłożeniach kwestionowali zapisy dotyczące zasad podziału i konieczności zapewnienia przy podziałach terenu drogi dojazdowej o szerokości minimum 8,0 m, do terenów usług mylnie odnosząc powyższe do istniejących parametrów opisywanej działki. Błędem jest również wywodzenie wniosków, iż pozostała część działki o numerze 22711/6, położona w granicach terenów 25R/ZL, z uwagi na posiadanie dojazdu powinna być przeznaczona pod zabudowę.

- braku konieczności budowy drogi szybkiego ruchu (ulica 1KD) i przesadnej rozbudowy infrastruktury drogowej,

Droga 1 KD projektowana w ciągu ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego jest docelowo przewidywana jako droga główna. Powyższe wynika wprost z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk i zawartej w nim polityki przestrzennej. Istnieje potrzeba realizacji tej drogi stanowiącej jeden z elementów podstawowego układu komunikacyjnego miasta w ciągu tzw. trasy wschodniej łączącej północne dzielnice mieszkaniowe z południową częścią miasta. Ocena oddziaływania inwestycji drogowej na sąsiednie tereny w przypadku realizacji tej inwestycji badana będzie na etapie sporządzania projektu budowlanego, w tym procedowania decyzji środowiskowej. Dopiero na tym etapie rozpatrywać będzie można potencjalne uciążliwości oraz decydować o zastosowaniu rozwiązań je niwelujących (np. ekranów).

- braku opisu wybudowanego już przez dewelopera fragmentu drogi dojazdowej - części „dublera”, oraz samej legalności jego wykonania,

Kwestie zrealizowanych już inwestycji, ich poprawności i zgodności z prawem oraz legalności nie stanowią przedmiotu procedury planistycznej ani docelowo ustaleń planu. Kwestie samowoli budowlanych rozstrzygane są przez organy Nadzoru Budowlanego.

- poprzez dopuszczenie dublera pozbawienia działki o numerze 22711/5 zjazdu publicznego do drogi 1 KD, co zdaniem wnoszących uwagę obniża wartość działki i jest działaniem przekraczającym władztwo planistyczne,

Kwestie „pozbawienia zjazdu publicznego” na działkę o numerze 22711/5 poprzez dopuszczenie w planie budowy „dublera” ulicy 1KD były już wyjaśniane na wstępie opisywania uwag Państwa XY\*(5) (strona 30 uzasadnienia).

6) uwag Pani XY(6)\*\*\*\* dotyczących:

- odrzucenia planu w całości,
- uwzględnienia wniosków składanych od 2008 roku, we wcześniejszych projektach planu tj. włączenia działki o numerze 22712/2 do terenów przeznaczonych pod budowę wielorodzinną lub usługową oraz włączenia działki o numerze 22711/6 do terenu umożliwiającego zabudowę,

- wydłużenia terenu 2KD wzdłuż działek 25796, 22712/2, 22712/3 do działki nr 22713,
- zniesienia zakazu zabudowy nieruchomości tj. działek o numerach: 22712/2, 22711/6.

O sposobie rozpatrywania wniosków i uwag w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego decyduje Prezydent Miasta Suwałk, sporządzający projekty tych dokumentów. Fakt składania od 2008 r. wniosków o zmianę ustaleń planu w odniesieniu do działek o numerach: 22712/2 i 22711/6, nie jest równoznaczny z ich uwzględnieniem. Podkreślić należy, iż omawiany teren do roku 2022 w obowiązujących dokumentach Studium wskazywany był jako teren rolny bez prawa zabudowy. Obecnie (od kwietnia 2022 r.) wskazany jest w obowiązującym Studium jako obszar potencjalnych przekształceń. Uwalnianie tych rezerw jest jednak jeszcze przedwczesne. Teren jest nieuźbrojony i nieskomunikowany. W budżecie brak jest środków finansowych na rozbudowę infrastruktury w tej części miasta. Również plany inwestycyjne PWiK Sp. z o.o. – gestora sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej na terenie miasta, nie zakładają natychmiastowej rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w tym rejonie w najbliższych latach. Co jednak najistotniejsze, w granicach miasta istnieją nadal rezerwy terenów niewykorzystanych pod zabudowę, których uzbrajanie nie zostało jeszcze zakończone. Budowa odcinków nowych dróg i infrastruktury technicznej wymaga rezerwowania i wydatkowania przez miasto ogromnych kwot, obciążających budżet gminy. Miasto w chwili obecnej nie może pozwolić sobie na wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych generujących potrzebę uzbrajania ich, bez posiadania środków na ten cel. Stąd też utrzymanie obecnego zagospodarowania i ograniczenie terenów inwestycyjnych jedynie do nieruchomości przyległych do istniejącego układu komunikacyjnego jest zasadne.

W kwestii przedłużenia drogi 2KD, zauważyć należy, iż droga ta, jest już zrealizowana i funkcjonuje. Z uwagi na fakt, iż w planie, wewnątrz kwartału ulic (ze względu na istniejące, w tym w obowiązujących planach niewykorzystane jeszcze w skali miasta rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę), nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych, nie przewiduje się również rozbudowy układu drogowego wewnątrz tego obszaru, w tym na przedłużeniu istniejącej ulicy 2KD. Jej rozbudowa, a co z tym związane konieczność rezerwowania środków finansowych na realizację, są na chwilę obecną nieuzasadnione. Brak jest uzasadnienia budowy drogi publicznej do gruntów rolnych.

7) uwagi Państwa XY(7)\*\*\*\* obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 22765, 22757 i 22758, zawierającej żądania:

- zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3KD z 10,00 m do 6,00 m,
- zastąpienia obecnej treści § 44 ust. 4 testu planu w brzmieniu cyt.: *„Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów, przy czym w ramach jednego siedliska nie więcej niż dwa budynki mieszkalne.”* zapisem cyt.: *„Dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów, oraz zmianę funkcji istniejących.”*

Uwagi dotyczącej kwestii linii zabudowy nie uwzględniono z następujących względów. Droga 3KD obecnie jest nieurządzoną drogą gruntową biegnącą po terenie zróżnicowanym wysokościowo (szerokość działki drogowej wynosi ok. 6,0 m). Plan zakłada jej regulację i poszerzenie pasa drogowego docelowo do szerokości 9,0 m (poszerzenie obecnie 6-cio metrowej drogi o ok. 3,0 m

kosztem terenów rolnych niezabudowanych położonych po jej zachodniej stronie). Linia rozgraniczająca, oddzielająca drogę 3KD od terenu 16RM, w omawianym miejscu pokrywa się z obecną granicą działek o numerach 22757 i 22758 i nie ulega przesunięciu. Linię zabudowy od ww. linii rozgraniczającej pasa drogi 3KD wyznaczono w odległości 10,0 m w celu umożliwienia w przyszłości jej właściwej rozbudowy, zapewniając właścicielom nieruchomości sąsiednich wykonanie prawidłowego zjazdu z tej drogi i możliwość podłączenia do niej. Budowa drogi wprowadzić może bowiem inną niż obecna niwelację terenu, co uzasadnia odsunięcie nowej zabudowy od jej pasa drogowego na minimum 10,0 m. Powyższe odsunięcie daje możliwość swobodniejszej lokalizacji nowych obiektów poniżej lub powyżej poziomu nowej drogi oraz wykonanie zjazdu o właściwym spadku. Kwestia ta zostanie rozstrzygnięta dopiero na etapie opracowywania projektu tej drogi. Zatem przybliżanie nowej zabudowy do pasa drogowego na odległość 6,0 m w przypadku braku projektu budowlanego omawianej drogi, nie jest uzasadnione.

W kwestii zmiany funkcji budynków należy wyjaśnić, iż zmiana brzmienia ustaleń planu doprowadzi do dowolności w realizacji funkcji w poszczególnych budynkach. Plan dla wyznaczonego siedliska oznaczonego symbolem 16RM, w celu zachowania intensywności zabudowy i ładu przestrzennego ściśle określa funkcje obiektów, w tym dopuszcza realizację maksymalnie 2 budynków mieszkalnych, co daje możliwość utrzymania funkcji istniejącego domu mieszkalnego wchodzącego w skład siedliska i budowy nowego na potrzeby właściciela. Takie ograniczenie ilości budynków mieszkalnych nie pozwala na intensyfikowanie zabudowy, którego efektem końcowym, jak pokazuje praktyka stają się podziały i zmiany własnościowe, powodujące fragmentaryzację siedlisk i zwiększenie intensywności zabudowy oraz tworzenie jej enklaw przez różne podmioty. Żądane wprowadzenia zapisu o zmianie funkcji istniejących obiektów, bez określania ich funkcji jest niezasadne. Ustalenia planu nie mogą zawierać tego typu dowolności w zakresie kształtowania funkcji zabudowy.

8) uwag Pani XY(9)\*\*\*\* dotyczących:

– zmiany gruntów oznaczonych na rysunku planu R/ZP na tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia o symbolu R/ZL oraz tereny rolnicze o symbolu R.

Żądanie zawarte w uwadze nie ma odniesienia do ustaleń projektu planu w wersji z ostatniego (czwartego) wyłożenia, do której zgłoszona została ww. uwaga. Na rysunku tego planu nie wyznacza się bowiem terenów oznaczonych jako R/ZP, wyznaczone zostały natomiast kontury oznaczone symbolami: R (tereny rolnicze), R/ZL (tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia) oraz ZL (tereny lasów). Z uwagi na powyższe uwaga w omawianym zakresie jest bezprzedmiotowa.

– wyznaczenia w graniach planu konkretnej powierzchni gruntów przeznaczonych pod zalesienie (R/ZL) to jest określonych w Studium jako „zalesienie gruntów o znaczeniu marginalnym dla produkcji rolniczej”,

Zawartego w planie dopuszczenia zalesienia gruntów rolnych nie należy mylić z nakazem. Podkreślić należy ponadto, iż Studium nie zawiera w formie graficznej wskazania terenów „o znaczeniu marginalnym dla produkcji rolniczej”. Ustalenia planu dają właścicielom gruntów rolnych możliwość podejmowania decyzji w zakresie planowanych zalesień. Powyższe nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami. Jest również zgodne ze stanowiskiem Ministra Klimatu i Środowiska m.in. wyrażonym w piśmie DLL-WNL.8136.15.2023.MMM z dnia 11 kwietnia 2023

r. dotyczącym uwzględniania w planowaniu przestrzennym gruntów przeznaczonych pod zalesienia.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672, z późn. zm.), powiększanie zasobów leśnych następuje m.in. w wyniku zalesienia gruntów, zaś w myśl art. 14 ust. 3 ww. ustawy, grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W myśl art. 14 ust. 2 ustawy o lasach do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej i grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia, a w szczególności:

- 1) grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach jezior i zbiorników wodnych;
- 2) lotne piaski i wydmy piaszczyste;
- 3) strome stoki, zbocza, urwiska i zapadliska;
- 4) hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.

Warto zwrócić uwagę, iż w trybie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Natomiast, jak wskazują art. 11 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to organ wykonawczy gminy, tj. wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest organem wyposażonym przez ustawodawcę w kompetencje do przeprowadzenia kompleksowej procedury mającej na celu opracowanie projektów zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ministerstwo Klimatu i Środowiska, mając na uwadze przytoczone powyżej przepisy zwróciło się z prośbą do wszystkich wójtów, burmistrzów i prezydentów miast o uwzględnianie w opracowywanych projektach studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gruntów przeznaczonych do zalesienia. Jak wyjaśniono, realizacja powyższego postulatu przez władarzy gmin jest niezwykle istotna w kontekście powiększania zasobów leśnych kraju, a przyczynia się również do skutecznej realizacji Krajowego Programu Zwiększania Lesistości. Jednocześnie wskazano, że w dniu 31 sierpnia 2022 r. Komisja Europejska zatwierdziła przygotowany przez Polskę Plan Strategiczny dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027. W zakresie leśnictwa zagwarantowano w nim rozbudowaną kontynuację rozwiązań funkcjonujących do 2022 r. w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020, m.in. dotyczącą wsparcia na zalesienia.

Podkreślono również fakt, iż obecnie na etapie sporządzania ww. projektów planistycznych, ze względu na silną presję inwestycyjną oraz agresywne poszukiwanie nowych gruntów, które można byłoby przeznaczyć na cele inwestycyjne zapomina, się lub marginalizuje walory krajobrazowe lub przyrodnicze, które również stanowią istotne elementy ładu przestrzennego. Należy też zauważyć, iż tereny opisane jako R/ZL w istocie w bardzo wielu miejscach, gdzie zaprzestano ich rolnego



użytkowania, są w znacznej części zadrzewione i zakrzewione tzw. samosiejkami. Tworzą one nawet niekiedy zwarte kompleksy, co jest szczególnie wyraźnie widoczne na ortofotomapach dostępnych w portalach internetowych.

- oznaczenia pozostałej części gruntów, poza „gruntami o znaczeniu marginalnym dla produkcji rolniczej” jako gruntów rolnych R,

To właściciel terenu przy uwzględnieniu w pierwszej kolejności warunków terenowych oraz ich przydatności rolniczej (pod pojęciem której należy rozumieć ich klasę i pochodzenie), decydować powinien, które grunty i w jaki sposób są dla niego „przydatne rolniczo” i jak zamierza je wykorzystać, co do zasady plan nie powinien tego ściśle precyzować.

- dokonania zmiany gruntów rolnych (R i Z/L), które spełniają wymogi do zabudowy zagrodowej pod warunkiem, iż wnioskodawcy spełniają określone prawem warunki (np. posiadają areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście),

Zmiana gruntów rolnych (R i Z/L), na RM powodować może brak zachowania ładu przestrzennego. Zauważyć należy, iż omawiany teren mimo faktycznego w głównej mierze rolniczego zagospodarowania, z nielicznymi rozproszonymi siedliskami i ich utrwalonymi pozostałościami w postaci budynków mieszkalnych, jest jednak obszarem w granicach miasta. Zagospodarowanie tego terenu honorujące w części dotychczasowe funkcje powinno opierać się zatem na zasadach urbanistyki, a nie ruralistyki. W świetle powyższego wyznaczanie nowych siedlisk rolniczych na gruntach rolnych, położonych w mieście nie znajduje uzasadnienia. Ponownie w niniejszym uzasadnieniu podkreślić należy, iż wyznaczanie nowych siedlisk w omawianym planie ograniczyło się do terenów już istniejących oraz nieznacznych uzupełnień w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego, o ile pozwalały na to istniejące uwarunkowania (warunki przyrodnicze, ukształtowanie terenu itp.). Wyznaczanie nowych siedlisk na wszystkich terenach rolnych, pozwoliłoby na dokonywanie wydzieleni pseudo siedlisk i wprowadzanie kolejnych użytkowników, którzy nie będą docelowo prowadzić produkcji rolnej. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie miasta nie jest duża (jak wynika z zaświadczenia Wydziału Geodezji Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach, z dnia 24 stycznia 2023 r. wynosi ona 2,6742 ha). Ustalenie w planie żądanych warunków doprowadzić może zatem do fragmentaryzacji tego cennego przyrodniczo terenu. Uznanie całego terenu oznaczonego symbolami R/ZL (o łącznej powierzchni ok. 72,15 ha) jako terenu przewidzianego pod zabudowę siedliskową spowoduje niekontrolowaną intensywną zabudowę tego terenu. Biorąc ilość potencjalnych podmiotów w granicach terenów R/ZL, to jest ok. ponad 30 właścicieli, to ilość ta nie pozwoli na spełnienie wymogu zachowania średniej, o której mowa. Obszar taki nie spełniałby funkcji rolnej. Bez istniejących dróg i infrastruktury technicznej dopuszczenie takiego zagospodarowanie tego terenu przekreśla jego walory przyrodnicze, chronione na podstawie uchwały Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2116), ze zmianami przyjętymi: uchwałą Nr L/468/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r., poz. 2906) oraz uchwałą Nr XVIII/216/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 5 maja 2020 r., poz. 2246), w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”.

- dokonania zmiany gruntów dotyczących działki o numerze geodezyjnym nr 22790 z R/ZL na grunty związane z zabudową zagrodową RM, ponieważ spełnia wszystkie wymogi, jest w trakcie postępowanie o wydanie warunków zabudowy na inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego (do przechowywania płodów rolnych) w ramach zabudowy zagrodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

Procedowanie ww. decyzji o warunkach zabudowy zakończyło się wydaniem decyzji odmownej, która została następnie uchylona przez SKO i zwrócona do ponownego rozpatrzenia, w tym celu uzyskania stosownych uzgodnień. Po tym fakcie projekt decyzji odmownej został skierowany do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, która potwierdziła stanowisko Prezydenta Miasta Suwałk, iż teren ten nie powinien być zabudowywany ze względu na walory środowiskowe. Postępowanie administracyjne nie zostało zakończone. W świetle powyższego sam fakt procedowania decyzji, nie uprawnia do twierdzenia, iż zostanie wydana pozytywna decyzja o warunkach zabudowy.

Podstawą odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy były występujące w omawianym rejonie uwarunkowania przyrodnicze (siedliska gatunków chronionych flory i fauny oraz występujące gleby torfowe) i ukształtowanie terenu. Powyższe potwierdzone zostało w zewnętrznych opracowaniach dotyczących zasobów przyrodniczych w tym w szczególności z opracowania mgr Teresy Świerubskiej z zespołem, pn.: „*Analiza i ocena zasobów przyrodniczych miasta Suwałki*”, wykonanej na zlecenie Urzędu Miejskiego w Suwałkach w 2010 r., z której wynika, że teren objęty wnioskiem położony jest na terenie cennym przyrodniczo oznaczonym jako Obszar B7. Ponadto działka o numerze geodezyjnym 22790 położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”.

Dokonana na etapie procedowania decyzji o warunkach zabudowy ocena zgodności z uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz. Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. poz. 2116), zmieniona uchwałą Nr L/468/18 z dnia 25 czerwca 2018 r., poz. 2906 oraz uchwałą Nr XVIII/216/2020 z dnia 27 kwietnia 2020 r., poz. 2246 wykazała, iż projektowana inwestycja narusza zakazy zawarte w § 4 ust. 1 w pkt 1,2,4,5 i 6 ww. uchwały, tj.:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż w związku z pojawiającymi się wątpliwościami co do interpretacji zapisów obowiązujących na terenie województwa podlaskiego uchwał Sejmiku Województwa Podlaskiego w sprawie obszarów Chronionego Krajobrazu, a konkretnie odnośnie obowiązujących na terenie objętym ochroną zakazów dotyczących w szczególności cyt.: „*wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwszstormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych*”, Wojewoda Podlaski wystąpił do Marszałka Województwa Podlaskiego z prośbą o interpretację tego zapisu.

Po uzyskaniu interpretacji, o której mowa powyżej, Wojewoda Podlaski w piśmie znak: AB-II7810.5.2023.ML z dnia 19 kwietnia 2023 r. powiadomił starostów z terenu województwa o jej treści, prosząc jednocześnie o jej stosowanie w analizowanych lokalnie sprawach.

Z przesłanej interpretacji wynika, iż co do zasady każdy z zakazów ustanowionych w Obszarze oraz wyjątki od ich obowiązywania powinny być stosowane niezależnie od siebie. Oznacza to, że dopuszczenie uchwałą zwolnienia z zakazu budowy nowych obiektów budowlanych nie jest równoznaczne ze zwolnieniem z zakazu zmiany rzeźby terenu. W konsekwencji realizowana na tym terenie nowa zabudowa nie może być związana z trwałą zmianą rzeźby terenu. Pojęcie trwałej zmiany rzeźby terenu nie zostało dotychczas zdefiniowane ustawowo, w tym również w ustawie z dnia 16 kwietnia 2024 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), na podstawie której tworzone są obszary chronionego krajobrazu. Przyjmuje się, że chodzi tu o taką ingerencję w ukształtowaną naturalnie rzeźbę terenu, która prowadzi do zniszczenia lub przekształcenia form rzeźby terenu w sposób oznaczający utratę cech morfologicznych danego typu rzeźby. Jak wskazuje się w orzecznictwie: „(...) trwale zniekształcenie rzeźby terenu polega na zmianie struktury gruntu i jego właściwości fizycznych w wyniku nadsypywania materiału, zniszczenia warstwy gleby i przerwania procesów glebotwórczych, bądź też przez samą zmianę rzeźby terenu polegającą na zaburzeniu stosunków wysokościowych (zmiana rzędnych terenu) oraz układu nachyleń i przebiegu naturalnych granic rzeźby.” (wyrok NSA z 20 lutego 2020 r., II OSK 3562/19). Przepisy art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) regulują obowiązki inwestora, który w trakcie prowadzenia prac budowlanych jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni oraz naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Jednocześnie przepis ten wskazuje, że przy prowadzeniu prac dopuszczone jest wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji, zaś właściwy organ administracji w pozwoleniu na budowę dokładnie określa szczegóły i warunki zagospodarowania terenu, w tym m.in. działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą. W orzecznictwie administracyjnym podkreśla się, iż: „Zakaz (...) wykonywania prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu nie może być utożsamiany z zakazem wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją obiektu budowlanego. O (...) zniekształcaniu terenu można mówić w przypadku takich prac jak: niwelacja wzgórza, wykopanie stawu, zmiana biegu rzeki (...). Nie można natomiast kwalifikować jako (...) zniekształcenia terenu prac służących do realizacji

obiekty budowlane, takich jak wykopy pod fundamenty.” (wyrok WSA w Warszawie z 29.09.2008 r., IV SA/Wa 952/08). Wynika z tego, iż samo wykonanie obiektu budowlanego nie może być automatycznie i bezpośrednio utożsamiane ze zniekształceniem rzeźby terenu. Natomiast potencjalnymi działaniami, które mogą doprowadzić do zmiany rzeźby terenu mogą być prace przygotowawcze do realizacji inwestycji, w tym m.in.: niwelacja terenu, obniżenie rzędnej, bądź odwrotnie – podniesienie rzędnej poprzez nasypanie gruntu celem przygotowania terenu pod budowę. Działaniami naruszającymi omawiany zakaz mogą być również zmiany przebiegu linii brzegowej rzeki lub przekształcenie (zasypanie, osuszenie) terenów podmokłych. Kwalifikacji, czy zaplanowane przez inwestora działania będą prowadziły do trwałego zniekształcenia rzeźby terenu, należy dokonywać odrębnie dla każdej inwestycji, biorąc pod uwagę charakter i zasięg, a tym samym inwazyjność wykonywanych prac.

W świetle powyższego, realizacja siedliska na działce o numerze 22790, na obszarze gdzie znajdują się gleby torfowe i murszowo-torfowe, a dodatkowo nastąpi zmiana ukształtowania terenu i przekształcenie terenów podmokłych są działaniami naruszającymi zakazy wynikające z przepisów dotyczących obszaru chronionego krajobrazu.

Ponownie należy podkreślić, że wartość przyrodnicza omawianego terenu potwierdzona została w zewnętrznych opracowaniach dotyczących zasobów przyrodniczych w tym w szczególności z opracowania mgr Teresy Świerubskiej z zespołem, pn.: „*Analiza i ocena zasobów przyrodniczych miasta Suwałki*”.

– dokonania analizy zgodności z prawem zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na grunty zabudowy zagrodowej gruntów oznaczonych na mapie jako 14RM z uwagi na fakt, iż w granicach ww. terenu nie ma żadnej zabudowy siedliskowej (brak budynków i budowli),

Wnosząca uwagę nie posiada interesu prawnego w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 14RM. Teren ten wyznaczony został w wyniku uwzględnienia uwagi, wniesionej przez właściciela terenu po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Uwzględnienie powyższej uwagi w zakresie wyznaczenia wówczas terenu 14RM, nie zmieniało podstawowej funkcji tego terenu jaką jest funkcja rolna. Realizacja zabudowy zagrodowej jest dopuszczalna na gruntach rolnych. Powyższe nie było również sprzeczne z ustaleniami obowiązującego wówczas Studium. Omawiany teren przylega bezpośrednio do ulicy Północnej. Jego ukształtowanie i skomunikowanie dają korzystne warunki posadowienia zabudowy, co ostatecznie zadecydowało o uwzględnieniu tej uwagi. Podkreślić należy ponadto, iż zabudowa terenu 14RM ogranicza się do możliwości realizacji tylko jednego siedliska. Plan nie dopuszcza, aby na każdej z wydzielonych działek była możliwość realizacji siedliska. Na terenie tym dokonano podziału rolny. Na przedmiotowy teren nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie których można by ten teren przekształcić i wyłączyć z produkcji rolnej. Pomimo dokonanych podziałów teren jest nadal własnością jednego podmiotu. Cały kontur 14RM ma powierzchnię ok. 1,43 ha, co spełnia warunek uznania go za teren gospodarstwa rolnego z areałem umożliwiającym prowadzenie działalności rolniczej.

– ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami R i R/ZL, analogicznie jak dla terenów RM dopuszczenia przebudowy i remontów budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów związanych z działalnością rolniczą,

Przebudowy i remonty istniejących obiektów są możliwe nawet w przypadku, gdy nie są one zlokalizowane w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gwarantują to przepisy szczególne. Budowa nowych obiektów powinna odpowiadać zasadom ściśle określonym w planie. Dlatego tereny wymienione w § 47 i § 48 są wyłączone z zabudowy. Literalnie w planie wprowadzono zakaz lokalizowania na nich nowych siedlisk. Dopuszczono jedynie lokalizację niewielkich obiektów gospodarczych i wiat na potrzeby magazynowania, w tym płodów rolnych i sprzętu rolniczego. Należy też zaznaczyć, iż właściciele tych terenów mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w tym poza terenem objętym planem), brak jest zatem podstaw do budowy nowych budynków mieszkalnych na gruntach rolnych.

Brak jest podstaw do wprowadzenia żądanych zapisów na gruntach rolnych oznaczonych R i R/ZL. Ustalenia planu ograniczają inwestycję do granic terenów oznaczonych symbolami RM. Wprowadzenie tak dużej dowolności w zakresie realizacji zabudowy na terenach rolnych, jest niedopuszczalne i prowadzi do zmiany podstawowej funkcji tych terenów określonej w planie.

– ograniczenia zawartego w planie dopuszczenia w granicach terenów RM prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia,

Wnosząca uwagę nie posiada interesu prawnego w żądaniu ograniczenia możliwości realizacji funkcji w granicach terenów RM. Podkreślić należy, iż zapis o możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w ramach terenów RM, wprowadzony został w wyniku uwzględnienia uwag do planu. Jest on możliwy i zgodny z prawem. Podkreślić należy ponadto, iż zgodnie z ustaleniami planu ma być to działalność nieuciążliwa dla otoczenia i sąsiedniej zabudowy.

– modyfikacji zapisów § 44 ust. 4 tekstu planu poprzez dodanie, iż dopuszczone obiekty realizowane mogą być na potrzeby rolników posiadających areał o wielkości przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w mieście oraz uściślenia rodzaju budynków mieszkalnych to jest wielorodzinnych lub jednorodzinnych,

Zapis planu w ww. zakresie jest jednoznaczny. Określa on, iż w ramach jednego (wyznaczonego w planie siedliska) możliwa jest realizacja maksymalnie 2 budynków mieszkalnych. Powyższe pozwala na utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego oraz budowę nowego w ramach danego siedliska, co ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego właściciela. Budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej nie jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub wielorodzinny. Jest to obiekt integralnie związany z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego, przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego właścicieli. Nie jest możliwe, aby w zabudowie zagrodowej powstawały budynki wielorodzinne, czy jednorodzinne, gdyż zmieni to funkcję rolną tego terenu. W planie nie określa się natomiast ilości pozostałych obiektów niezbędnych na potrzeby prowadzonej działalności rolniczej. Podkreślić należy jedynie, iż ich liczba i powierzchnia nie są dowolne, muszą bowiem uwzględniać łącznie ustalone w planie parametry, w tym powierzchnię zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, współczynnik intensywności zabudowy itp.

– wprowadzenia zakazu budowy przez inwestorów garaży podziemnych nie związanych z zabudową jednorodziną,

Brak jest podstaw do ograniczania możliwości budowy garaży podziemnych jedynie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budowa garaży podziemnych służy ładowi przestrzennemu, daje możliwość parkowania samochodów poza terenem („ukrycia ich” co sprzyja wizualnemu odbiorowi przestrzeni) i jednocześnie wykorzystania powierzchni w celu przystosowania jej na potrzeby mieszkańców i użytkowników terenów.

- wprowadzenia możliwości realizacji instalacji i urządzeń fotowoltaicznych o określonych parametrach na terenach rolniczych oznaczonych jako R, zabudowy zagrodowej RM oraz w zabudowie jednorodzinnej,

Ustalenia planu wprowadzają zakaz realizacji tego typu urządzeń w granicach terenów rolnych. Podyktowane jest to w głównej mierze faktem, iż większość tego terenu położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, z ograniczeniami, które opisane zostały powyżej w niniejszym uzasadnieniu. Realizacja tego typu urządzeń na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę nie jest zakazana.

- wprowadzenia obowiązku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów i ulic do sieci kanalizacyjnej, a nie do gruntu,

Kwestia odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych uregulowana jest przepisami szczególnymi. Zarządcą sieci kanalizacji deszczowej na terenie miasta jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o. o. Ustalenia planu w tym zakresie wynikają z przyjętej polityki przedsiębiorstwa oraz zasad jej realizacji w praktyce. Powyższe zapisy zostały zaopiniowane przez PWiK na etapie sporządzania planu i brak jest podstaw do ich zmiany. Retencja wody i zatrzymywanie wód opadowych na terenie służy ochronie środowiska, przy obecnych deficytach wody pozwala na nawodnienie gruntów i zapobiega suszy. Oczywistym jest, iż odprowadzanie wód do gruntu z ww. terenów, odbywać musi się przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych odnoszących się do zasad ich oczyszczania i odprowadzania, niezależnie od ustaleń planu.

W odniesieniu do pozostałych zarzutów należy wyjaśnić, co następuje:

- „brak w uzasadnieniu do projektu MPZP informacji o jego wpływie na finanse publiczne, w tym budżet gminy, co narusza zapisy art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

Powyższa uwaga jest bezprzedmiotowa na etapie jej wnoszenia. Uzasadnienie do projektu planu powstaje po zajęciu ostatecznego stanowiska, co do sposobu rozpatrzenia uwag, przed skierowaniem dokumentu do rady. Zatem zarzut braku informacji o wpływie na finanse na tym etapie nie jest zasadny. Prognoza skutków ekonomicznych wpływu ustaleń planu na budżet gminy jest odrębnym dokumentem, sporządzanym do ostatecznej wersji planu (to jest po jego ostatnim wyłożeniu i rozpatrzeniu uwag), kiedy wiadomym jest, iż nie zajdą istotne zmiany, które będą miały wpływ na rozwiązania projektowe zawarte w planie. Prognoza, o której mowa do ostatecznej wersji projektu planu została opracowana, jej wyniki zawarte są w końcowej części niniejszego uzasadnienia.

- „brak w kolejnej wersji planu dokonania zmian, które według wnoszących uwagi winny być dokonane, np. brak podjęcia inicjatywy, aby grunty oznaczone jako ZN były gruntami rolnymi. Nikt z mieszkańców Suwałk nie wnosił o takie zmiany w przeznaczeniu gruntów. Obecnie są to grunty o symbolu R/ZL. Nikt z zainteresowanych nie wnosił, żeby posiadane grunty były oznaczone jako grunty rolnicze i grunty przeznaczone pod zalesienia”

Tezy zawarte w przedmiotowym zarzucie przeczą sobie wzajemnie. W obecnej wersji planu brak jest terenów ZN. Obszary te oznaczono jako tereny rolne z możliwością zalesień (R/ZL), są to zatem tereny rolne, których zalesienie plan dopuszcza. Jest to opcja, która zależy od właściciela danego terenu. Zalesienie tych terenów nie stanowi nakazu.

Wniesiona uwaga zawiera ponadto zarzut nierównego traktowania uczestników w postępowaniu podnosząc następujące kwestie cyt.:

1)Większość uwag do przedkładanych projektów MPZP zostało rozpatrzonych pozytywnie, które były związane z tzw. "developerką" czyli wnioskami składanymi przez osoby/podmioty, która jest zainteresowane gruntami pod zabudowę developerską wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą. Zapomina się przy tym o „szarej eminencji”, czyli zwykłych zjadaczy chleba, będących posiadaczami pozostałych gruntów, takich jak grunty rolnicze lub posiadających zakłady usługowe i mieszkalnictwo jednorodzinne.

W odniesieniu do powyższego należy wyjaśnić, iż w planie uwzględniono wydane pozwolenie na budowę osiedla „Piano Park”, co jest obowiązkiem, a nie uznaniem interesów dewelopera nad interesami innych podmiotów. W procedurze sporządzania planu, istnieje obowiązek honorowania wydanych prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę. To właśnie opracowany plan miejscowy ogranicza dalszą zabudowę tych terenów, co nie będzie możliwe w przypadku braku planu. Bowiem decyzje o warunkach zabudowy, wydawane w oparciu o zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa, nie muszą respektować ustaleń Studium. Lokalizacja osiedla w drodze decyzji o warunkach zabudowy była możliwa w oparciu o tzw. dobre sąsiedztwo, gdzie w obszarze analizowanym występują osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Prezydent nie miał podstaw, aby w procedurze wydawania decyzji o warunkach zabudowy odmówić takiej decyzji. Każdy właściciel terenu ubiegać się mógł o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na tereny położone w granicach objętych granicami opracowania planu, o ile ich przedmiot nie naruszał przepisów szczególnych i istniało sąsiedztwo pozwalające na ustalenie parametrów dla nowej zabudowy. Należy również zauważyć, iż próby zawieszania postępowania administracyjnego z uwagi na trwającą procedurę planistyczną dotyczącą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie, były kwestionowane przez SKO.

2)Na rysunku planu oznaczonych symbolem R (§ 47) i symbolem R/ZL (§ 48) ustala się zakaz budowy nowych siedlisk rolniczych, za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (nawet jeżeli te grunty znajdują się w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej).

Jest to wyraz świadomej ochrony gruntów rolnych, która wynika z ich położenia i walorów krajobrazowych oraz chronionych wartości przyrodniczych.

3)Zabudowa zagrodowa na rysunku planu oznaczona symbolem RM, zgodnie z zapisami § 44.4 „, dopuszcza się przebudowy i remonty budynków istniejących w celu poprawy funkcjonalności oraz stanu technicznego i estetyki oraz budowę nowych obiektów, przy czym w ramach jednego siedliska nie więcej niż dwa budynki mieszkalne.

Kwestia dopuszczenia zabudowy w granicach wyznaczonych w planie siedlisk, wyjaśniona została już powyżej. Wywodzenie z tych zapisów faktu nierównego traktowania podmiotów jest nieuzasadnione.

4)Zapisy § 24 i § 25 ustalające zasady odprowadzania ścieków i zaopatrzenia wody dyskryminują zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową. Priorytet są tu nowe tereny inwestycyjne. dla realizacji tego celu należy rozbudować sieć kanalizacji sanitarnej i istniejącą sieć wodociągową. Dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, gdy na realizację sieci nie pozwalają względy ekonomiczne.

Powyższe uzasadnione jest względami ekonomicznymi i ewentualnym brakiem możliwości pozyskania funduszy na budowę sieci wraz z zaistnieniem faktu realizacji nowej zabudowy. Nieuzasadnione jest wywodzenie z tego zapisu nierównego traktowania. Wręcz przeciwnie

dopuszczenie indywidualnego ujęcia wody dla zabudowy jednorodzinnej, warunkuje możliwość jej powstania w przypadku braku sieci lub odsunięcia realizacji tej sieci w czasie z uwagi na brak środków na jej budowę.

W treści uwagi zawarto ponadto żądanie zastosowania prawa do odszkodowań lub zamiany gruntów w przypadku, gdy zmiany gruntów rolniczych na grunty o symbolu R/ZL spowodują zmniejszenie wartości tych gruntów i pozbawiają użytkowników prawa do budowy siedlisk.

Wyjaśnić należy w tym miejscu, iż zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Kwestie odszkodowań, o których mowa, rozstrzygane są przed sądami w postępowaniu cywilnym.

9) uwag Pani XY, Pana XY i Pana XY (10)\*\*\*\* dotyczących:

- włączenia działki o numerze 22711/6 w granice terenu 8U,

Zgodnie z ustaleniami planu działka o numerze geodezyjnym 22711/6 zawiera się we fragmentach w granicach konturów: 1KD (wyznaczającego pas drogi publicznej - ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego), 8U (wyznaczającego wraz z działkami sąsiednimi teren usług) - część działki o szerokości ok. 5,0 m zapewniająca dojazd do zasadniczej części działki położonej w granicach konturu 25R/ZL (wyznaczającego tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia). Podkreślić należy, iż omawiany teren do roku 2022 w obowiązujących dokumentach Studium wskazywany był jako teren rolny bez prawa zabudowy. Obecnie (od kwietnia 2022 r.) wskazany jest w obowiązującym Studium jako obszar potencjalnych przekształceń. Uwalnianie tych rezerw jest jednak jeszcze przedwczesne. Teren jest nieuzbrojony i nieskomunikowany. W budżecie brak jest rezerw na rozbudowę infrastruktury w tej części miasta. Również plany inwestycyjne PWiK Sp. z o.o. nie zakładają natychmiastowej rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w tym rejonie. Co jednak najistotniejsze, w granicach miasta istnieją nadal rezerwy terenów nie wykorzystanych pod zabudowę, których uzbrajanie nie zostało jeszcze zakończone. Budowa odcinków nowych dróg i infrastruktury technicznej wymaga rezerwowania i wydatkowania przez miasto ogromnych kwot, obciążających budżet gminy. Miasto w chwili obecnej nie może pozwolić sobie na wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych generujących potrzebę uzbrajania ich, bez posiadania środków na ten cel. Stąd też utrzymanie obecnego zagospodarowania i ograniczenie terenów inwestycyjnych jedynie do nieruchomości przyległych do istniejącego układu komunikacyjnego jest zasadne. Brak jest zatem podstaw do włączenia całej powierzchni działki o numerze 22711/6 w granice terenu 8U.

- wydłużenia terenu 2KD wzdłuż działek 25796, 22712/3 do działki nr 22713 po już istniejącej drodze gruntowej.

Kwestia przedłużenia drogi 2KD, poruszana była wielokrotnie w kolejnych uwagach, które odrzucone zostały z tych samych powodów. Zauważyć należy, iż droga 2KD, jest już zrealizowana



i funkcjonuje. Z uwagi na fakt, iż w planie, wewnątrz kwartału ulic (ze względu na istniejące, w tym w obowiązujących planach niewykorzystane jeszcze w skali miasta rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę), nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych, nie przewiduje się również rozbudowy układu drogowego wewnątrz tego obszaru, w tym na przedłużeniu istniejącej ulicy 2KD. Jej rozbudowa, a co z tym związane konieczność rezerwowania środków finansowych na realizację, są na chwilę obecną nieuzasadnione. Brak jest na chwilę obecną uzasadnienia budowy drogi publicznej do gruntów rolnych, w tym rozbudowy istniejącej w tym miejscu drogi gruntowej.

10) uwag Pana XY (11)\*\*\*\* dotyczących:

- nieprocedowania miejscowego planu w obecnym kształcie, przy formułowaniu zarzutów cyt.:  
*„projekt planu zagospodarowania zawiera szereg błędów i uchybień. Został opracowany ze złamaniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o gospodarce nieruchomościami z całkowitym pominięciem interesu publicznego oraz z przekroczeniem władztwa planistycznego i jako taki powinien być poprawiony i ponownie wyłożony do konsultacji społecznych.”*

W odniesieniu do powyższego należy wyjaśnić, iż procedura sporządzania przedmiotowego planu prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę. Zarzut przekroczenia władztwa planistycznego jest nieuzasadniony. Projekt planu był i jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, którego ustalenia wiążą organ przy sporządzaniu planu miejscowego. Fakt braku akceptacji ustaleń planu przez właścicieli terenów nim objętych, nie jest powodem do zaniechania procedury. Plan miejscowy, po uchwaleniu jest przepisem gminnym, który może ograniczać prawo własności, co nie jest niezgodne z prawem.

- włączenia działki o numerze 22711/6 w granice terenu 8U,

Zgodnie z ustaleniami planu działka o numerze geodezyjnym 22711/6 zawiera się we fragmentach w granicach konturów: 1KD (wyznaczającego pas drogi publicznej - ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego), 8U (wyznaczającego wraz z działkami sąsiednimi teren usług) - część działki o szerokości ok. 5,0 m zapewniająca dojazd do zasadniczej części działki położonej w granicach konturu 25R/ZL (wyznaczającego tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia). Podkreślić należy, iż omawiany teren do roku 2022 w obowiązujących dokumentach Studium wskazywany był jako teren rolny bez prawa zabudowy. Obecnie (od kwietnia 2022 r.) wskazany jest w obowiązującym Studium jako obszar potencjalnych przekształceń. Uwalnianie tych rezerw jest jednak jeszcze przedwczesne. Teren jest nieuźbrojony i nie skomunikowany. W budżecie brak jest rezerw na rozbudowę infrastruktury w tej części miasta. Również plany inwestycyjne PWiK nie zakładają natychmiastowej rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w tym rejonie. Co jednak najistotniejsze, w granicach miasta istnieją nadal rezerwy terenów niewykorzystanych pod zabudowę, których uzbrajanie nie zostało jeszcze zakończone. Budowa odcinków nowych dróg i infrastruktury technicznej wymaga rezerwowania i wydatkowania przez miasto ogromnych kwot, obciążających budżet gminy. Miasto w chwili obecnej nie może pozwolić sobie na wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych generujących potrzebę uzbrajania ich, bez

posiadania środków na ten cel. Stąd też utrzymanie obecnego zagospodarowania i ograniczenie terenów inwestycyjnych jedynie do nieruchomości przyległych do istniejącego układu komunikacyjnego jest zasadne. Brak jest zatem podstaw do włączenia całej powierzchni działki o numerze 22711/6 w granice terenu 8U.

- w związku z planowaną przebudową drogi wojewódzkiej 655 (dodatkowy pas ruchu ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego droga serwisowa „dubler”) wykupu części nieruchomości na preferowanych warunkach,

Co do zasady plan miejscowy nie reguluje kwestii wykupów nieruchomości. Plan wyznacza funkcje terenów, w tym określa granice terenów niezbędnych pod realizację dróg w tym publicznych. Wykup terenów w przypadku ich realizacji następuje zgodnie z przepisami szczególnymi, poza procedurą planu.

- zobowiązania dewelopera do zapewnienia przyszłym mieszkańcom Piano Park terenów zielonych, tak aby nie byli zmuszeni do ubiegania się o pozyskiwanie środków finansowych z budżetu obywatelskiego, tak jak uczynili to w 2022 roku mieszkańcy Chopina Park,

Projekt planu w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ogranicza zabudowę do powierzchni 25% terenu i zakłada jednocześnie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 35%, co zapewnia odpowiednią powierzchnię terenów zielonych w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej.

- wydłużenia terenu 2KD wzdłuż działek 25796, 22712/3 do działki nr 22713,

Kwestia przedłużenia drogi 2KD, poruszana była wielokrotnie w kolejnych uwagach, które odrzucone zostały z tych samych powodów. Zauważyć należy, iż droga 2KD, jest już zrealizowana i funkcjonuje. Z uwagi na fakt, iż w planie, wewnątrz kwartału ulic (ze względu na istniejące, w tym w obowiązujących planach niewykorzystane jeszcze w skali miasta rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę), nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych, nie przewiduje się również rozbudowy układu drogowego wewnątrz tego obszaru, w tym na przedłużeniu istniejącej ulicy 2KD. Jej rozbudowa, a co z tym związane konieczność rezerwowania środków finansowych na realizację, są na chwilę obecną nieuzasadnione. Brak jest uzasadnienia budowy drogi publicznej do gruntów rolnych, w tym rozbudowy istniejącej w tym miejscu drogi gruntowej.

- określenia przybliżonego przebiegu gazociągu w części graficznej do ww. projektu planu zagospodarowania, analogicznie jak w przypadku projektowanej sieci wodociągowej czy sieci energetycznej oraz określenia zasad ingerowania organu we własność prywatną w trakcie realizacji budowy tej sieci,

Kwestia trasowania sieci gazowej będzie rozstrzygana przez operatora w projekcie. Plan miejscowy zakłada realizację ww. sieci w pasach drogowych ulic. Powyższe musi jednak spełniać obowiązujące przepisy szczególne. Nie można w tym przypadku mówić o ingerencji organu w trakcie budowy sieci gazowej. Budowa sieci, o której mowa nie jest inwestycją miejską. Żaden operator nie projektuje sieci bez poszanowania własności. W przypadku potrzeby ingerencji w tereny prywatne, nieruchomości w niezbędnym zakresie mogą podlegać wykupom w celu umożliwienia realizacji inwestycji, jako inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalone w planie parametry dróg publicznych mają jednak za zadanie zapewnić właściwy i zgodny z przepisami rozrząd sieci, aby nie dopuścić do potrzeby ingerencji w tereny prywatne.

- uzupełnienia w formie graficznej drogi bez nazwy będącej drogą publiczną wybudowaną na działkach: 22708, 22709/1 i 25786 na podstawie decyzji nr 169/2019 z dnia 24 maja 2019 r. oraz określenie jakiej kategorii jest to droga publiczna i wpisanie jej do Rozdziału 3 dotyczących ustaleń inwestycji celu publicznego w poprawionym projekcie planu,

Na wstępie należy wyjaśnić, iż działka o numerze 22708, obecnie nie istnieje w ewidencji gruntów. W pasie drogowym znajduje się powstały z niej fragment nieruchomości o numerze 25787. Przedmiotowa działka oraz działki o numerach geodezyjnych: 22709/1 i 25786, zgodnie z ustaleniami planu zawierają się w granicach konturu 1KD, wyznaczającego pas drogi publicznej w ciągu ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego. Obecnie nieruchomości te stanowią dojazd do osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, po zakładanej w planie przebudowie drogi stanowiąc będą fragment jej dublera. Brak jest zatem podstaw do wprowadzenia w ustaleniach planu szczegółowego opisu tych działek, a tym bardziej wyznaczania ich jako konkretnej drogi.

- zmiany zapisów § 3 ust. 5 tekstu planu poprzez jego przeredagowanie w następujący sposób cytując: „5) *stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych dla Pana Pawła R.*”

Sugestie dotyczące ww. zmiany treści zapisów § 3 ust. 5 tekstu planu są nieuzasadnione. Podnoszenie w uzasadnieniu kwestii trudności związanych z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy przez wnoszącego uwagę nie są przedmiotem rozpatrywania uwag do planu.

Odrzucone w procedurze sporządzania planu zostały ponadto uwagi dotyczące domniemyanych zarzutów działania miasta na rzecz inwestorów i właścicieli terenów, uwag dotyczących wydanych pozwoleń na budowę oraz zrealizowanych inwestycji w tym z zakresu infrastruktury.

Uprawnione do ich badania są inne organy i instytucje poza procedurami planistycznymi.

Oczywistym jest, iż właściciele nieruchomości mają prawo nie zgadzać się z przyjętymi planie rozwiązaniami i składać do niego uwagi. Możliwość wniesienia uwag służy temu, aby ten, którego interes prawny lub uprawnienia zostaną naruszone przez ustalenia uchwalonego w przyszłości MPZP, mógł jeszcze w trakcie projektowania planu przedstawić do rozważenia swoje racje (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2007 r., II SA/Gd 576/07, LEX nr 390849).

Przepis art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje uprawnienie, a nie obowiązek wniesienia uwag do projektu planu miejscowego przez każdego, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy. (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lutego 2018 r., II OSK 1090/16, LEX nr 2462914). Uwagi składane do projektu planu należy traktować jako wyraz dezaprobaty dla postanowień zawartych w danym projekcie. Tym samym przedmiotem uwag jest treść projektu planu. Uwag wnoszonych do projektu planu nie można traktować jako środka prawnego służącego ochronie interesów indywidualnych podmiotu wnoszącego uwagi. Podmiot wnoszący uwagę nie nabywa przymiotu strony postępowania administracyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego i w związku z tym nie przysługują mu środki zaskarżenia rozstrzygnięcia o nieuwzględnieniu uwagi przewidziane w toku kontroli instancyjnej (por. T. Bąkowski, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Kraków 2004, s. 105–108). Zgodnie z brzmieniem art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

rozstrzygnięcie organu sporządzającego projekt planu o nieuwzględnieniu uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego. Nie podlega zaskarżeniu również częściowe uwzględnienie uwag wniesionych do projektu planu (por. postanowienie NSA w Warszawie z dnia 10 marca 2008 r., II OSK 290/08, LEX nr 1043330). Uwagi wnoszone do projektu planu nie wiążą organu sporządzającego ten projekt.

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. 8 638 155,00 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 996 555,00 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 18 000,00 zł,
- uzbrojenie i zagospodarowanie terenu – 7 623 600,00 zł,

Przewidywane wpływy związane z realizacją ustaleń planu to kwota ok. 5 259 021,00 zł, w tym:

- sprzedaż gruntów – 3 624 600,00 zł,
- wzrostu podatków od gruntów – 161 519,00 zł,

- wzrostu podatków od budynków – 1 071 439,00 zł,
- roczny podatek od budowli – 79 600,00 zł,
- renty planistycznej – 1 145 700,00 zł,

Wydatki, o których mowa powyżej, 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: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz granicą administracyjną miasta Suwałk, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5% (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej, terenów zieleni urządzonej oraz 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/189/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 283, poz. 2824, z 2011 r. Nr 294, poz. 3638, z 2012 r. poz. 2603, z 2016 r. poz. 3985 oraz z 2017 r. poz. 3593).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz granicą administracyjną miasta Suwałk, umożliwi w przyszłości realizację inwestycji w zgodzie z ładem przestrzennym i dotychczasowymi zasadami zagospodarowania. Plan pozwoli ponadto na dokonanie regulacji prawnych w stosunku do terenów nim objętych, w szczególności regulacji własnościowych.

Uchwalenie planu miejscowego, który po wejściu w życie stanowić będzie przepis prawa lokalnego, zapewni prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego i zagwarantuje, że w tej części miasta nie powstaną inwestycje, które nie będą zgodne z polityką przestrzenną miasta zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Plan daje gwarancję realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami, w zgodzie z istniejącym zainwestowaniem, poszanowaniem ochrony środowiska oraz wyważeniem interesów publicznych i prywatnych.

Uchwalenie planu zapobiegnie zjawisku niekontrolowanego rozlewania się zabudowy i zabudowy kolejnych terenów rolnych.

Brak planu miejscowego na tym obszarze powoduje brak możliwości blokowania kolejnych inwestycji, które mogą być negatywnie oceniane przez innych właścicieli.

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

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w tej części miasta.

oznaczenia cyfrowe dotyczące uwag odnoszą się do oznaczeń zawartych w wykazach uwag z poszczególnych wyłożeń odpowiednio:

(...)\* oznaczenie z pierwszego wyłożenia

(...)\*\* oznaczenie z drugiego wyłożenia

(...)\*\*\* oznaczenie z trzeciego wyłożenia

(...)\*\*\*\* oznaczenie z czwartego wyłożenia