

**UCHWAŁA NR LVIII/766/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 28 czerwca 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakalarzewskiej w Suwałkach**

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. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakalarzewskiej w Suwałkach, w granicach oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

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

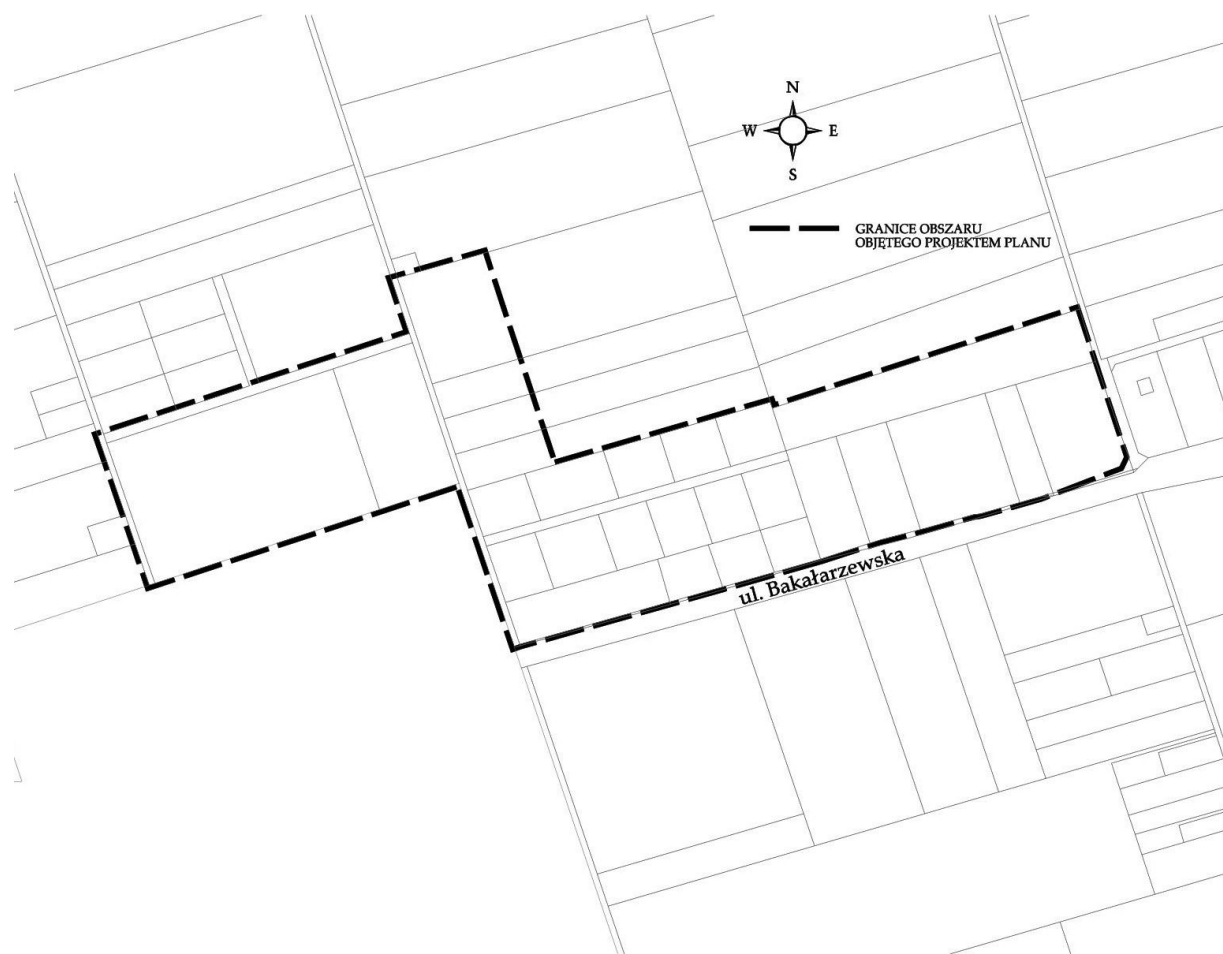
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik do uchwały Nr LVIII/766/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 28 czerwca 2023 r.



UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakalarzewskiej w Suwałkach

Obszar wskazany do opracowania planu o łącznej powierzchni około 18,14 ha, obejmuje tereny częściowo zainwestowane i w trakcie zabudowy, użytkowane dotychczas rolniczo, położone w rejonie ulicy Bakalarzewskiej, przy granicy administracyjnej miasta.

Teren ten położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/430/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2017 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2017 r., poz. 3053.

Jak wynika z ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki wskazane do opracowania planu, zawierają się w granicach konturów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami: 30MN - wyznaczającego teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, 45MNU - wyznaczającego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, 28RM, 29RM i 46RM - wyznaczających tereny zabudowy zagrodowej, 16R - wyznaczającego teren upraw rolnych, 7KD - wyznaczającego pas drogi publicznej klasy D - dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m i 8KDW - wyznaczającego pas drogi wewnętrznej klasy D - dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 15,0 m.

Realizacja zabudowy na tym obszarze skupia się w granicach terenów 30MN i 45MNU.

Wyjaśnić należy, iż uchwalone uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, wprowadziło istotne zmiany w przewidywanym docelowym sposobie zagospodarowania tego obszaru. Zgodnie z nim, obszar obejmujący działki wskazane do opracowania planu, zawiera się w granicach terenów zabudowy mieszkalno – usługowej, terenów zabudowy zagrodowej (przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej) oraz w granicach terenów rolnych wskazanych jako obszary potencjalnych przekształceń.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu wywołane jest wnioskiem właścicieli działek o numerach geodezyjnych: 31219, 31221, 31223, 31224, 31226, 31220/1, 31222, 31225, 31230, 35649, 35650, 35651, 35652, 31251/10, 31228 i 31229, położonych w rejonie ulicy Bakalarzewskiej, którzy w piśmie z dnia 18 kwietnia 2023 r. zwrócili się do Prezydenta Miasta Suwałk z prośbą o dokonanie zmian w obecnie obowiązującym planie. Wnioskowana zmiana planu dotyczy przeznaczenia gruntów o łącznej powierzchni ok. 31,21 ha obejmujących granice ww. działek pod zabudowę mieszkalno – usługową.

Podkreślić należy w tym miejscu, iż zmiana funkcji tych terenów, dopuszczona ustaleniami Studium, warunkowana jest możliwościami ich skomunikowania i uzbrojenia.

Uwalnianie całości terenu wskazanego we wniosku jest jednak jeszcze przedwczesne. Teren jest nieuzbrojony 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 rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej na tym terenie 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 wyznaczanie tak dużych nowych terenów inwestycyjnych, generujących potrzebę uzbrajania ich, bez posiadania środków na ten cel.

Wykonana zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), analiza zasadności przystąpienia do

sporządzenia przedmiotowego planu, wykazała iż, między innymi ze względów ekonomicznych, ograniczyć należy powierzchnię terenów wskazanych przez wnioskujących do opracowania planu. W związku, z powyższym proponuje się objąć planem tylko części nieruchomości należących do wnioskujących, w granicach określonych na mapie stanowiącej załącznik do projektu uchwały.

Proponowana zmiana planu, w tak określonych granicach, da możliwość zabudowy, w oparciu o nieznaczną rozbudowę istniejącego już układu dróg wewnętrznych. Z uwagi na brak sieci infrastruktury, nie można jednak dopuścić do rozdrobnienia działek budowlanych. Muszą być one na tyle duże, aby umożliwiły tymczasowo (do jest do czasu realizacji sieci miejskich) budowę urządzeń infrastruktury, takich jak indywidualne ujęcia wody, szamba, oczyszczalnie ścieków itp.

Opracowanie planu w granicach określonych w uchwale intencyjnej stworzy podstawy formalne i prawne do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta oraz pozwoli na ustalenie nowych zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne.

Celem sporządzenia planu będzie:

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

Podkreślić należy również, iż tereny położone w granicach Gminy Suwałki, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wskazanych do objęcia opracowaniem planu, znajdują się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielone Kamedulskie w gminie Suwałki, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/245/17 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 marca 2017 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu, działki o numerach: 9/2, 9/3, 11, 12/1 i 12/2, przeznaczone są odpowiednio pod tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 30U i 31U, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 25MN i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 11KDW. Na działce o numerze 8/6 (obręb Zielone Kamedulskie) zlokalizowana jest stacja regazyfikacji LNG.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, działki objęte opracowaniem planu, zawierają się w granicach terenów zabudowy mieszkalno - usługowej (MN/U), terenów zabudowy zagrodowej (przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej RM/MN) oraz w granicach terenów rolnych (R), wskazanych jako obszary potencjalnych przekształceń.

1Obszar objęty granicami opracowania, znajduje się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej E9.

2Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki E9 są tereny rolne oraz zabudowa usługowa i techniczno-produkcyjna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową.

3Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację inwestycji w zakresie zabudowy mieszkalno - usługowej, jest zatem zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

4Podkreślić należy, iż kształtowanie polityki przestrzennej jest zadaniem własnym gminy. Wyznaczanie terenów przeznaczanych pod zainwestowanie, w tym określanie granic obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wynika z władztwa planistycznego. Na tej podstawie, w odniesieniu do omawianego terenu opracowaniem planu objęto tylko niewielki fragment obszarów wskazanych we wniosku.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego rejonu ulicy Bakalarzewskiej w Suwałkach, w granicach określonych w uchwale intencyjnej.