

**UCHWAŁA NR LXV/857/2023  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Różanej  
w Suwałkach obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 24221/3, 24221/4, 24222/2**

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, 572, 1463 i 1688) 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, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w związku z uchwałą Nr LIII/694/2023 z dnia 25 stycznia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Różanej w Suwałkach obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 24221/3, 24221/4, 24222/2, Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Różanej w Suwałkach obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 24221/3, 24221/4, 24222/2.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 1,32 ha.

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

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

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu 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) 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) ustalenia w zakresie potrzeb obronności, bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym oraz wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na fakt, iż w granicach planu obszary te, wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami nie występują;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zakazu zabudowy;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:

- 1) MNS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) ZN - teren zieleni naturalnej.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich właściwego użytkowania.

§ 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 oraz symbole literowe określające klasy przeznaczenia terenów oraz ich numery porządkowe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Różanej w Suwałkach obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 24221/3, 24221/4, 24222/2, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji i aktów prawa miejscowego;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa kubaturowa nadziemna, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni i ramp przy wejściach do budynków;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 70% powierzchni całkowitej budynków;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, do 30% powierzchni całkowitej budynku, dopuszczone w ustaleniach planu, uzupełniające przeznaczenie podstawowe w przypadkach szczególnie uzasadnionych;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07;
- 12) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć sumę części powierzchni kondygnacji budynków netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynków, do której nie wlicza się pomieszczeń socjalnych, magazynowych, technicznych, porządkowych, gospodarczych, sanitariatów, klatek schodowych, przedsionków, szybów windowych i pomieszczeń o wysokości poniżej 2,0 m;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;

- 15) maksymalnej wysokości budynku - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy;
- 16) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 18) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 19) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których 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;
- 20) zabudowie deweloperskiej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną i usługową, realizowaną przez jednego inwestora lub deweloperów zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.) i ustaleniami szczegółowymi planu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

3. Ustalone w planie wskaźniki odnoszą się do terenu inwestycji objętej pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem w oparciu o parametry i wskaźniki ustalone niniejszym planem;
- 3) tereny niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć pod zieleń.

2. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) zakaz wydobywania kopalin.

**§ 9. 1.** Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzać w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

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

2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

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

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować:

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

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

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

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

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW**

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

2. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

3. W granicach planu nie występują udokumentowane 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 przedmioty właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Suwałk.

### **Rozdział 4.**

#### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 11. 1. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej (1MNS):

a) minimalna szerokość frontu działki - 8,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki - 220 m<sup>2</sup>.

2. Minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych - 8,0 m.

3. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną.

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

### **Rozdział 5.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 12. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się poza obszarem planu - działka o numerze geodezyjnym 24223/1 w ulicy Różanej wodociąg średnicy 100 mm;
- 2) jako rozwiązanie docelowe dla nowych terenów inwestycyjnych należy przyjąć zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; w tym celu należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową wzdłuż ulicy Różanej od działki o numerze geodezyjnym 24223/1 w kierunku północnym;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 4) do budowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 6) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

### **§ 13. System odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się poza obszarem planu w ulicy Różanej, sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 250 mm;
- 2) w przypadku konieczności przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 3) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i przydomowych oczyszczalni ścieków.

### **§ 14. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się poza obszarem planu w ulicy Różanej, sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 315 mm;
- 2) podstawowy 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) do budowy kanałów deszczowych należy zarezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizacje 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.

#### **§ 15. System zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w oparciu o istniejącą miejską sieć ciepłą w ulicy Różanej, znajdującą się poza obszarem planu, rurociąg o średnicy 250 mm lub istniejącą sieć gazową w ulicy Różanej, znajdującą się poza obszarem planu, gazociąg o średnicy 63 mm;
- 2) dopuszcza się pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne i inne bezemisyjne źródła ciepła;
- 3) dopuszcza się kominki opalane biomasą lub gazem jako uzupełnienie ogrzewania podstawowego.

#### **§ 16. System zaopatrzenia w gaz:**

- 1) zaopatrzenie w gaz budynków w oparciu o istniejącą sieć gazową w ulicy Różanej, znajdującą się poza obszarem planu, gazociąg o średnicy 63 mm;
- 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) w przypadku braku miejsca w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;
- 4) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu oraz wydzielanie pod nie działek;
- 3) 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;
- 4) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 5) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 6) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 7) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 8) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

#### **§ 18. System 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.

#### **§ 19. System gospodarki odpadami:**

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć powierzchnie na miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, częstotliwości odbioru odpadów oraz pojemności pojemników w przeliczeniu na mieszkańca, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę, z uwzględnieniem zasad z pkt 2 powyżej;
- 4) pojemniki powinny być zabezpieczone przed żerowaniem ptaków, należy stosować zamykane i zadaszone wiaty lub pomieszczenia przeznaczone do gromadzenia odpadów wbudowane w budynki.

#### **§ 20. System zaopatrzenia w media:**

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane 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 technicznym – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;
- 8) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową,
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 21. Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:**

1. Ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych.



2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania do funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w tym jedno w ramach podjazdu i jedno w garażu.

3. Ustala się minimum 5 ogólnodostępnych miejsc do parkowania, zlokalizowanych poza granicami działek budowlanych, w obrębie planu.

4. W granicach planu nie zachodzą przesłanki do ustalenia zasad realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONYCH W PLANIE**

§ 22. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNS o powierzchni ok. 0,72 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej w zabudowie deweloperskiej.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) jednej altany ogrodowej i jednej wiaty do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy i wysokości 4,0 m do kalenicy - każda,
- 2) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) urządzeń budowlanych, w tym służących utrzymaniu porządku;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni.

4. Na wydzielonych działkach budowlanych, zakazuje się realizacji wolno stojących garaży oraz budynków; zabudowa w granicach działek, za wyjątkiem działek skrajnych.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie i urządzenie terenów realizować w formie zorganizowanej zabudowy deweloperskiej;
- 2) zabudowa o jednolitej formie architektonicznej oraz jednolitym wystroju, kolorystyce i detalu elewacji;
- 3) nie ustala się geometrii dachu i rodzaju jego pokrycia, wprowadza się obowiązek jednolitego pokrycia dachu i o jednolitej kolorystyce w całym zespole zabudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielania działek budowlanych 220 m<sup>2</sup>, nie dotyczy działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej, dojazdu lub polepszenie zagospodarowania działek przyległych;
- 8) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki - 8,0 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego - 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji;
- 11) geometria dachu o jednolitej formie architektonicznej i kolorystyce dla całego zespołu zabudowy, dopuszcza się indywidualne zadaszenia tarasów;

12) wiaty i altany lokalizować w granicach działek, z odprowadzeniem wody z dachów na teren własny, dopuszcza się wiaty i altany wolno stojące;

13) dla wiat i altan nie ustala się geometrii dachu i rodzaju pokrycia;

14) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 21 uchwały.

6. W granicach terenu dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, na podstawie projektu zagospodarowania terenu.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Różanej, zlokalizowanej poza granicami opracowania.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ul. Różanej, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie wymienionym w ustępie 1 przewiduje się utrzymanie istniejącej roślinności naturalnej.

3. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej, o minimalnej szerokości 8,0 m oraz przyległych do niej parkingów obsługujących teren 1MNS, zajmujących do 15% powierzchni terenu.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą o spójnej architekturze i powierzchni zabudowy do 25% powierzchni terenu.

5. Dopuszcza się podziały terenu i jego włączenie w zagospodarowanie przyległych działek budowlanych, jako tereny zieleni przydomowej.

6. Dopuszcza się deniwelację terenu.

## **Rozdział 7.**

### **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**§ 24.** Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów zieleni oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

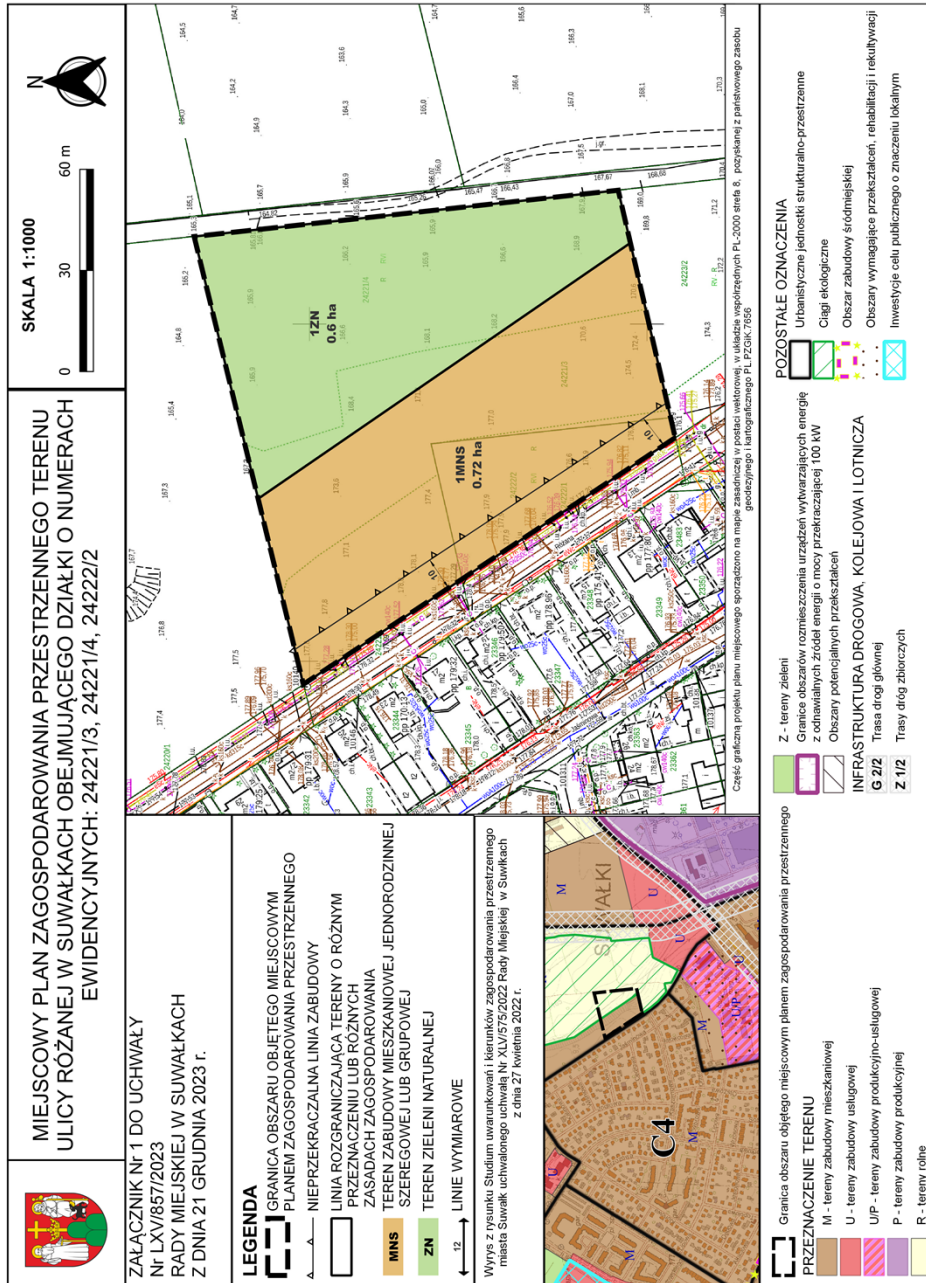
**Rozdział 8.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 25.** W granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr LII/586/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 września 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 20 października 2014 r., poz. 3473.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXV/857/2023  
Rady Miejskiej w Suwałkach  
z dnia 21 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/857/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Różanej w Suwałkach obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 24221/3, 24221/4, 24222/2**

Uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/857/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Różanej w Suwałkach obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 24221/3, 24221/4, 24222/2, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 LXV/857/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 21 grudnia 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu na ikonę.**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Różanej w Suwałkach obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 24221/3, 24221/4, 24222/2**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr LIII/694/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Różanej w Suwałkach obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 24221/3, 24221/4, 24222/2, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wynika z wniosku złożonego przez właścicieli terenu i jest zgodne z ustaleniami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.”, przyjętej uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., która zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów.

Nadmienić należy, że niniejsza uchwała jest zgodna również z uchwałą Nr LI/625/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk oraz Uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, zwanego dalej studium.

Teren planu, o powierzchni około 1,32 ha, obejmuje obszary niezabudowane, położone po wschodniej stronie ulicy Różanej w Suwałkach. Omawiany teren ograniczony jest od północy działką o numerze 24220/2, od wschodu działką o numerze 23987/3 o szerokości ok. 6,0 m (sklasyfikowaną w ewidencji gruntów jako droga). Od południa działką o numerze 24223/2. Zachodnią granicę planu stanowi natomiast pas drogowy ulicy Różanej.

Tereny zainwestowane i zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w formie zabudowy wolno stojącej oraz towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi i garażowymi, położone są po zachodniej stronie ulicy Różanej. Pozostałe tereny bezpośrednio przylegające do terenu objętego planem są niezabudowane, pokryte naturalną roślinnością, a w części wykorzystywane rolniczo.

Teren planu położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Różanej w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr LII/586/2014 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 września 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 20 października 2014 r., poz. 3473.



Zgodnie z jego ustaleniami przedmiotowe działki zawierają się w granicach konturów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej) oraz 9R (tereny rolnicze).

Ustalenia planu, o których mowa w odniesieniu do terenu objętego planem od roku 2014 nie doczekały się realizacji.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. (zwanego dalej Studium), obszar objęty planem, zawiera się w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej C6.

Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki C6 jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o dużej intensywności. Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in. usługi w tym publiczne oraz handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>, funkcje oświatowe, ochrony zdrowia, funkcję mieszkaniową jednorodziną, tereny sportowo – rekreacyjne, zieleni urządzonej oraz tereny parkowe.

Z załącznika nr 1 do Studium wynika, że obszar planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej (M) oraz tereny rolne (R) wskazane jako tereny ciągów ekologicznych.

Celem niniejszego planu jest:

- ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy,
- ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg,
- ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne,
- stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 interes prywatny, w tym zgłoszony w postaci wniosku o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

W procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, 6 instytucji opiniujących i uzgadniających zgłosiło wnioski, które w większości uwzględniono sporządzając projekt, czego odzwierciedleniem jest treść dokumentu planistycznego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 9 października 2023 r. do 7 listopada 2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 22 listopada 2023 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu, nie wniesiono uwag.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych jego uchwalenia dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Wynika z niej, miasto nie poniesie wydatków wynikających z realizacji jego ustaleń. Szacowane przychody do budżetu, w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu, wynikać będą z tytułu wzrostu podatku od gruntów i budowli i wyniosą: 7 272 zł.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 5 % dla terenów zieleni oraz 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

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