

**UCHWAŁA NR III/32/2024
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 26 czerwca 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka 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.

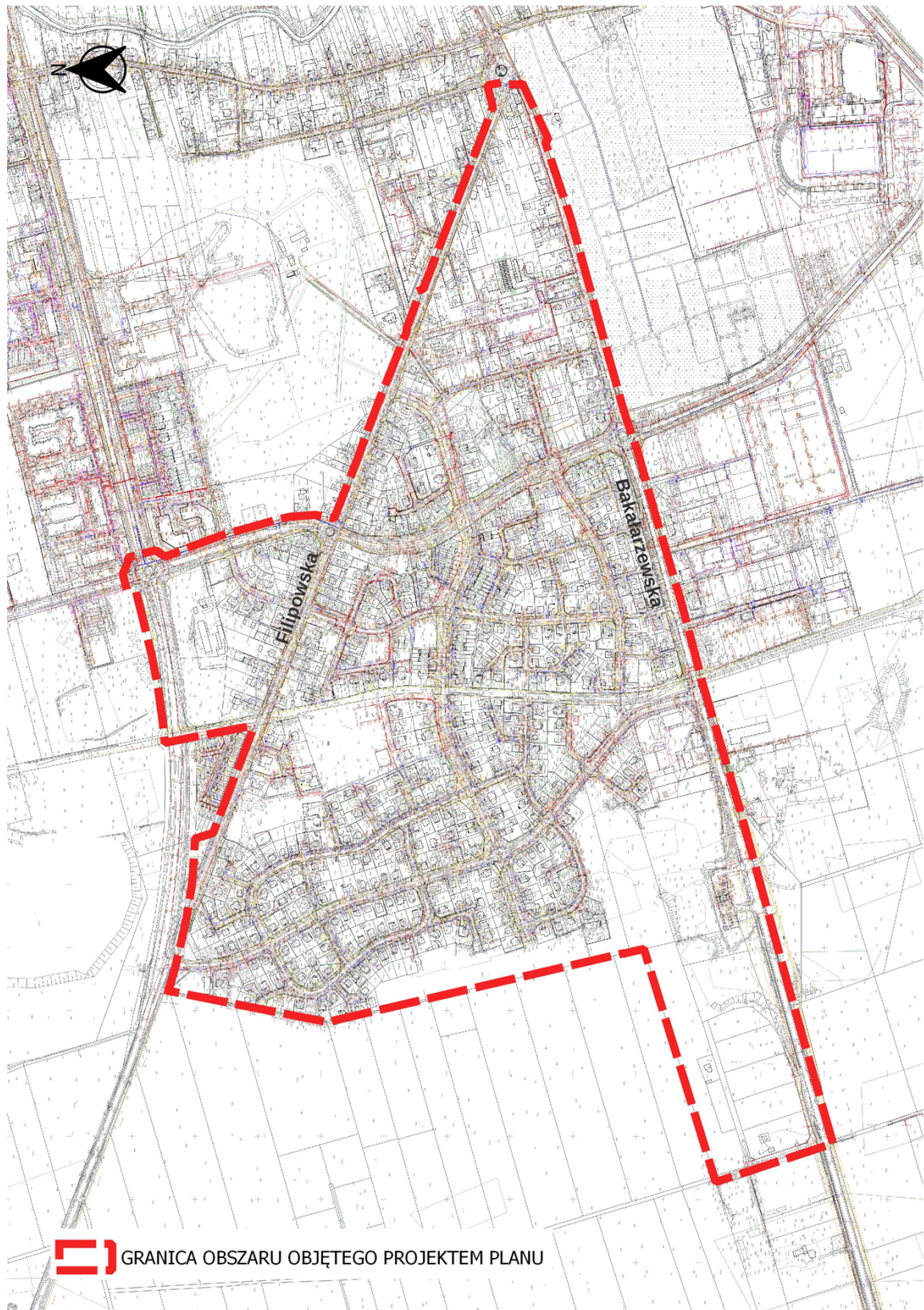
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik do uchwały Nr III/32/2024
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 26 czerwca 2024 r.



UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach.

Obszar wskazany do opracowania, wyznaczony na mapie stanowiącej załącznik graficzny do uchwały intencyjnej, stanowi wyodrębnioną jednostkę mieszkaniową, o powierzchni około 89,62 ha, położony jest w północno - zachodniej części miasta, w sąsiedztwie ważnych tras komunikacyjnych (ulicy Bakalarzewskiej i Filipowskiej). Teren jest w większości zainwestowany.

W granicach opracowania występuje przeważnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa skupiona głównie wzdłuż ulic: Bakalarzewskiej, Filipowskiej, Grunwaldzkiej, Władysława Jagiełły, Mieszka I, Bolesława Chrobrego, Władysława Łokietka, Jana III Sobieskiego, Traktorzystów, Królowej Jadwigi, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Śmiałego, Władysława Warneńczyka, Wazów, Bolesława Krzywoustego oraz ulic dojazdowych w ciągu dróg gminnych. Usługi są skupione głównie przy ulicy Bakalarzewskiej. Występują usługi z zakresu diagnostyki i napraw samochodów, wymiany opon oraz stacje paliw. Od wschodu znajdują się: grunty rolne, pastwiska trwałe, zakrzewienia i nieużytki otaczające istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą oraz pojedyncze siedliska rolnicze w rejonie ulicy Bakalarzewskiej. Przy skrzyżowaniu ulic Bakalarzewskiej i Mieszka I znajduje się zaplecze techniczne Przedsiębiorstwa Produkcji Materiałów Drogowych „Kruszbet S.A”.

Południowa część terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Bakalarzewskiej, położona jest w granicach strefy ochronnej sanitarnej o promieniu 50 m i 150 m od cmentarza komunalnego, leżącego poza granicami opracowania planu. Niewielki, południowo zachodni skrawek terenu objęty jest częścią udokumentowanego złoża kruszywa „Potasznia”. Przez omawiany teren przebiega trasa istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej oraz zewnętrzna strefa ochronna od miejskiego ujęcia wody. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków czy też gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obszar ten przylega bezpośrednio do granic obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest uzbrojony w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieć gazową, energetyczne i teletechniczne. Brak jest miejskiej sieci ciepłowniczej. Obszar zlokalizowany na zachód od stacji paliw przy ul. Bakalarzewskiej, przy wyjeździe z miasta pozbawiony jest sieci sanitarnych a zlokalizowane na nim budynki zaopatrywane są z indywidualnych ujęć wody i posiadają własne zbiorniki na nieczystości.

Na obszarze proponowanym do objęcia planem obowiązują obecnie ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XVI/136/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 264 z dnia 6 grudnia 2007 r., poz. 2812);
- 2) 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. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 3 sierpnia 2017 r., poz. 3053);
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach, uchwalonej uchwałą Nr XXVIII/297/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21 grudnia 2012 r., poz. 4182);
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakalarzewską i St. Staszica w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr XLV/490/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 4 kwietnia 2006 r. Nr 94, poz. 924),

- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, uchwalonego Uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 14 marca 2007 r., Nr 59 , poz. 486);
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poźwirowych Krzywólka w Suwałkach , uchwalonego Uchwałą Nr XVI/178/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 22 lutego 2016 r., poz. 972).

§ 11. Z ustaleń obecnie obowiązujących:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: komunikację publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD, 3KD (obecnie Filipowska), 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD; ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 17KD i 18KD; pas publicznych ciągów pieszych i rowerowych, oznaczonych symbolami 19KCp; plac parkingowy publiczny, oznaczony symbolem 20KP; ulice dojazdowe, oznaczone symbolami 21KDW; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o formie zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone symbolami: 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN , 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 50MN, 52MN, 53MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 64MN, 65MN, 71MN, 73MN, 74MN, 75MN, 76MN, 78MN, 79MN, 80MN, 85MN; tereny zabudowy mieszkalnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone symbolami: 66MN,U, 67MN,U, 68MN,U, 69MN,U, 70MN,U, 72MN,U, 81MN,U, 82MN,U, 83MN,U, 86MN,U; tereny zabudowy mieszkalnej szeregowej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone symbolami: 48MN,U, 49MN,U, 54MN,U, 55MN,U, 62MN,U, 63MN,U; teren usług z zakresu sportu i rekreacji w zieleni towarzyszącej, oznaczony symbolem 36US,ZP; teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 37U; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczony symbolem 40MN/U; tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 51ZP, 77ZP; teren istniejących obiektów i urządzeń technicznych H.K. Produkcyjny Ośrodek Maszynowy oznaczony symbolem 84U; tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone symbolem 87E;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Bakalarzewską, Mieszka I, Filipowską i granicami administracyjnymi miasta Suwałk wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: komunikację publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolami: 5aKD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD; komunikację wewnętrzną, oznaczoną symbolem: 9KDW; komunikację publiczną pieszo jezdnią oznaczoną symbolem 11KCp; uprawy rolne i zielen nieurządzoną śródpolną, zalecaną do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, oznaczoną symbolem 19R,ZN; zabudowy zagrodowe, oznaczone symbolem 27RM; zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną symbolami: 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN; zielen urządzonej z pomnikiem pamięci, oznaczoną symbolem 40ZP; zabudowę usługową, oznaczoną symbolem 41U; stacje paliw, oznaczoną symbolem 42K; obiekty i urządzenia techniczne zakładu produkcji materiałów drogowych, oznaczone symbolem 43P; zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, oznaczoną symbolem 44MNU;
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zielona Górka w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: pas drogi publicznej klasy D - dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD; zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem 2MN; tereny infrastruktury technicznej – pas techniczny , oznaczony symbolem 3P;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poźwirowych Krzywólka w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD-Z;

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gen. W. Sikorskiego, Grunwaldzką, 23 Października, Bakałarzewską i St. Staszica w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: pas drogi publicznej klasy "Z" – zbiorcza, w ciągu ulicy Grunwaldzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD; pas drogi publicznej klasy "L" – lokalna, w ciągu ulicy 23 Października, oznaczonej symbolem 4KD;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: ul. Bakałarzewska - pas drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KD.

Przystąpienie do sporządzenia planu, wywołane jest potrzebą aktualizacji ww. dokumentów oraz wnioskami właścicieli działek, którzy zwrócili się o dokonanie zmian w obowiązujących na tym terenie planach miejscowych. Wnioskowanie zmian planów dotyczą:

- zmiany funkcji terenu 77ZP z zieleni urządzonej na cele poprawienia warunków zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej 76MN,
- przeznaczenia działki rolniczej położonej w granicach konturo 16R na zabudowę mieszkaniową z usługami,
- rozbudowy i budowy nowych elementów układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej dla nowych terenów inwestycyjnych,
- uwzględnienia przebiegu zrealizowanych inwestycji drogowych w ustaleniach sporządzanego planu miejscowego i umożliwienia włączenia w tereny budowlane gruntów zbędnych na cele drogowe.

Aktualizacja ustaleń obowiązujących obecnie planów i opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezbędna w celu umożliwienia realizacji ww. inwestycji i właściwego zagospodarowania obszaru objętego planem poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania terenów w granicach objętych uchwałą, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne. Konieczne są zmiany przebiegu linii rozgraniczających między terenami oraz sprecyzowanie ustalonej planem funkcji. Ponadto wymagane jest dostosowanie ustaleń planistycznych do obecnych uwarunkowań oraz przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planów wymagają również dostosowania do aktualnego stanu prawnego i własnościowego, w tym wywołanego decyzjami ZRiD dotyczącymi realizacji dróg, które powodują konieczność zmian funkcji części terenów.

Opracowanie planu w granicach określonych w uchwale intencyjnej stworzy podstawy formalne i prawne do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta.

Celem sporządzenia planu jest:

- stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta,
- ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do stanu prawnego i własnościowego,
- ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne,
- uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

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. w granicach opracowania planu występują tereny oznaczone jako: M – tereny zabudowy mieszkaniowej, U – tereny zabudowy usługowej, M/U – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej, Z – tereny zieleni, Z/U – teren zieleni z usługami, P – teren zabudowy produkcyjnej. Przez teren opracowania przebiegają wyznaczone w

studium drogi zbiorcze. Ponadto w granicach opracowania planu występują: części udokumentowanych złóż kopalin, strefa ochrony sanitarnej od cmentarza przy ulicy Bakalarzewskiej o promieniu 50 m i 150 m, zewnętrzna strefa ochronna od miejskiego ujęcia wody, istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej.

Opracowanie planu w granicach określonych w uchwale intencyjnej, zawiera się w przeważającej większości w granicach wyznaczonych na rysunku Studium jednostki podstawowej E1 (o pow. około 80,85 ha) oraz w niewielkiej części w granicach jednostek strukturalnych: E9 (o pow. około 5,88 ha), E2 (o pow. około 1,06 ha), E8 (o pow. około 0,95 ha), B3 (o pow. około 0,71 ha) i B1 (o pow. około 0,13 ha).

Zgodnie z ustaleniami tekstu Studium, funkcją podstawową dla jednostki E1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową, techniczno - produkcyjną, rekreacyjną i sportową, zielenią urządzonej. Dla jednostki strukturalnej E9 funkcją podstawową są: tereny rolne, zabudowa usługowa, techniczno – produkcyjna. Jako funkcje uzupełniające wymienia się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową (przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej), urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW.

Jako kierunek zmian dla jednostek: E1 i E9 zakłada się wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z projektowanej rozbudowy lotniska, przekształcenia zabudowy istniejącej, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę poza obszarem oddziaływania lotniska, poprawę wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, poprawę i uzupełnienie układu drogowego, w tym dróg wewnętrznych i parkingów, zagospodarowanie terenów publicznych pod zielenią osiedlową.

W granicach jednostek strukturalnych: E9, E2, E8, B3, B1 znajdują się w części fragmenty pasów drogowych istniejących ulic zbiorczych: Bakalarzewska i Gen. W. Sikorskiego.

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zielona Górka w Suwałkach, w granicach wskazanych w projekcie uchwały.