



Suwałki, 21.07.2025 r.

AGP-RU.6721.89.1.7.2025

Informacja

o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U.

Na podstawie art. 48 ust. 7 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940)

podają do publicznej wiadomości

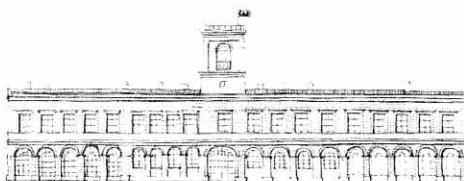
informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U.

W oparciu o art. 48 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu, może po uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i art. 58 cyt. ustawy, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli uzna, że realizacja postanowień danego dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, a projekt dokumentu dotyczy obszaru jednej gminy.

Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy jak i z uwagi na uwarunkowania o których mowa w art. 49 w/w ustawy wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego dokumentu.

Pismem z dnia 29 lipca 2025 r., znak WSTI.410.3.3.2025.JMW, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku, po zapoznaniu się z treścią pisma zawierającego uwarunkowania, o których mowa w art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w dokumentu. W uzasadnieniu w/w pisma wskazano, iż „*przesłany projekt nie wyznacza nowych ram do realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019.1839 ze zm.), a jego realizacja nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, jak również nie będzie powodowała wystąpienia oddziaływań skumulowanych i transgranicznych. Ponadto planowana zmiana ma ograniczony zasięg, gdyż odnosi się wyłącznie do terenu oznaczonego symbolem 17U i nie spowoduje zwiększenia oddziaływania na środowisko, zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, ani nie wprowadza ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.*”

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwarunkowania określone w art. 49 cytowanej wyżej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania



przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U.

Zgodnie z art. 58 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy jak i z uwagi na uwarunkowania o których mowa w art. 49 w/w ustawy wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Suwałkach z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego dokumentu.

Pismem z dnia 8 lipca 2025 r., znak NZ.0522.10.2025, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Suwałkach, po zapoznaniu się z treścią pisma zawierającego uwarunkowania, o których mowa w art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w dokumentu. W uzasadnieniu w/w pisma wskazano, iż „*Jest to obszar całkowicie zurbanizowany, wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej takie jak sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłownicza, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna czy oświetlenie uliczne. Znajdują się na nim budynek pokoszarowy, adaptowany na potrzeby hotelu, nowy pawilon rekreacyjny, parkingi, tereny zieleni rekreacyjne. Całość znajduje się na działce nr ewid.25712 stanowiącej własność osoby prawnej, na wniosek której przystąpiono właśnie do zmiany planu. Zmiany mają poszerzyć możliwości realizacji nowych inwestycji na rozpatrywanym terenie o usługi opieki zdrowotnej, nowe miejsca postojowe m. in. w kondygnacjach podziemnych. Mają także umożliwić szersze wykorzystanie instalacji fotowoltaicznych poprzez możliwość realizacji zintegrowanych dachów solarnych. W związku z tym w zapisach planu przewidziano dodatkowe unormowania związane z zapewnieniem miejsc postojowych (m. in. możliwość realizacji garażu podziemnego), dopuszczono nowe rozwiązania związane z lokalizacją instalacji fotowoltaicznych oraz możliwość realizacji obiektów związanych z opieką zdrowotną. Ponieważ nie przewiduje się zwiększenia możliwości inwestowania w stosunku do ustaleń obowiązującego planu a jedynie ich niewielką modyfikację, bez zmian pozostawiono obowiązujący wskaźnik intensywności zabudowy. Planowane zmiany stanowią tylko niewielką modyfikację obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach, dotyczącą jedynie obszaru 17U”*

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwarunkowania określone w art. 49 cytowanej wyżej ustawy Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Suwałkach odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U.

Zgodnie z artykułem 48 ust. 7 informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U.

Informacja wraz z uzasadnieniem w wersji drukowanej dostępna jest w Referacie Urbanistyki Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Suwałk, ul. Noniewicza 71, pokój numer 217.

GŁÓWNY SPECJALISTA

deleg. inż.
mgr inż. Bogdan Leszczyński

Z up. PREZYDENTA
Miasta Suwałk

mgr inż. arch. Małgorzata Włoskowska
Naczelnik Wydziału Architektury
i Gospodarki Przestrzennej

W załączeniu:

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U”

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U” sporządzono na podstawie art. 49, w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 48 ust. 1, 3, 4 pkt 1 oraz ust. 5 i 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940).

W dniu 29 kwietnia 2025 r. Rada Miejska w Suwałkach podjęła Uchwałę Nr XII/141/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U”. Teren opracowania ujęty jest w całości w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach”, przyjętym uchwałą Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 czerwca 2020 r., poz. 2636. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach”, teren objęty opracowaniem planu zawiera się w granicach konturu 17U wyznaczającego obszar zabudowy usługowej z zakresu hotelarstwa i usług towarzyszących (Załącznik 4). Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje teren o powierzchni około 1,56 ha, zlokalizowany przy ul. Generała Kazimierza Pułaskiego 24K w Suwałkach (Załącznik 1).

Na teren opracowania składa się działka o numerze ewidencyjnym 25712 stanowiącym własność osoby prawnej. Jest to obszar w pełni zurbanizowany, wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizację sanitarną, deszczową, sieć ciepłą oraz elektroenergetyczną. Teren uzbrojony jest w telekomunikacyjne sieci kablowe i kanalizację telefoniczną. Występuje oświetlenie uliczne. Znajduje się na nim objęty ochroną konserwatorską budynek koszarowy, przebudowany i rozbudowany, pełniący obecnie funkcję hotelu oraz nowy obiekt - pawilon rekreacyjny. Ponadto na terenie 17U znajdują się parkingi obsługujące obiekt i zieleń rekreacyjna (Załącznik 2). Teren objęty projektem planu położony jest w północnej części miasta, w obszarze historycznej zabudowy będącej pozostałością koszar wojskowych. Wpisany jest do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 30 marca 1990 r. znak: KL WKZ 534/807/d/90 (Załącznik 3).

Do zmiany obowiązującego planu przystąpiono na wniosek właścicieli działki o nr ewid. 25712.

Wniosek dotyczył częściowej zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach (uchwała Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. Dz. Urz. Woj. Podl. z 2 czerwca 2020 r. poz. 2636) w odniesieniu do terenu 17U, w zakresie rozszerzenia zapisów § 23 pkt 10 i § 39 pkt 2 lit. c.

Tabela 1. Porównanie ustaleń obowiązującego planu z ustaleniami wynikającymi ze złożonego wniosku o zmianę planu.

Ustalenia obowiązującego planu	Ustalenia konieczne do wprowadzenia wynikające ze złożonego wniosku
§ 23 pkt 10 urządzenia fotowoltaiczne realizować na dachach płaskich, za attyką; zakaz realizacji fotowoltaiki na budynkach zabytkowych i w poziomie terenu oraz na połaciach dachowych od strony ulicy Gen. K. Pułaskiego.	§ 23 pkt 10 urządzenia fotowoltaiczne realizować na dachach płaskich, za attyką; zakaz realizacji fotowoltaiki w poziomie terenu; dopuszczenie zintegrowanego dachu solarne (ogniw fotowoltaicznych będących jednocześnie pokryciem dachu) na budynkach i wiatlach na terenie 17U.
§ 39 pkt 2 lit. c) dopuszcza się realizację nowych inwestycji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym oraz rozszerzających zakres usług o wypoczynkowo – szkoleniowe, typu spa, sale konferencyjne, obiekty rekreacyjne, w tym wiaty, itp.	§ 39 pkt 2 lit. c) dopuszcza się realizację nowych inwestycji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym oraz rozszerzających zakres usług o wypoczynkowo – szkoleniowe, typu spa, sale konferencyjne, obiekty rekreacyjne, w tym wiaty, itp. oraz opieki zdrowotnej.

Tabela 2. Porównanie ustaleń obowiązującego planu, z istniejącym i proponowanym we wniosku zagospodarowaniem.

Ustalenia obowiązującego planu w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu 17U	Istniejące zagospodarowanie terenu 17U - bilans	Wnioskowane zagospodarowanie terenu 17U - bilans
§ 39 pkt 2 lit. d) miejsca postojowe - na terenie 17U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogi 14KDW, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem tych terenów; § 15 pkt 2 ustala się zasady zapewnienia miejsc postojowych na terenach wyznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem przepisów szczególnych i o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie mniej niż: a) (...) b) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej, c) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego, d) należy zapewnić na miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;	istniejące miejsca postojowe dla gości hotelowych – 76 m.p. istniejące miejsca postojowe autokarowe – 2 m.p. miejsca postojowe w garażu – 8 m.p.	istniejące miejsca postojowe dla gości hotelowych – 76 m.p. istniejące miejsca postojowe autokarowe – 2 m.p. miejsca postojowe w garażu – 8 m.p. projektowane miejsca postojowe (parking) - 15 m.p. na terenie i 25 m.p. na parkingu podziemnym pod budynkiem

§ 39 pkt 2 lit. f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,	powierzchnia zabudowy budynku hotelowego – 19,25% powierzchnia zabudowy budynku garażowego z zapleczem – 1,60% powierzchnia zabudowy budynku pawilonu rekreacyjnego - 1,44% powierzchnia utwardzone tarasu pawilonu - 0,45% razem 22,74%	powierzchnia zabudowy budynku hotelowego – 19,25% powierzchnia zabudowy budynku garażowego z zapleczem – 1,60% powierzchnia zabudowy budynku pawilonu rekreacyjnego - 1,44% powierzchnia utwardzona tarasu pawilonu - 0,45% powierzchnia zabudowy projektowanego budynku usługowego - 6,40% powierzchnia zabudowy projektowanych wiat fotowoltaicznych - 8,97% razem 38,11%
	§ 39 pkt 2 lit. g) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 1,2,	wskaźnik intensywności zabudowy - 0,41
§ 39 pkt 2) lit. h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25%	powierzchnia zieleni – 44,85%	powierzchnia zieleni – 32,02%

Z analizy porównawczej przedstawionej w tabeli nr 1 i nr 2 wynika, że zmiana ustaleń planu dla konturu 17U powinna obejmować zmiany w niżej wymienionych paragrafach (zmiany, które należy wprowadzić, wpisane zostały kursywą):

§ 15 pkt 2)

ustala się zasady zapewnienia miejsc postojowych na terenach wyznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem przepisów szczególnych i o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie mniej niż:

- 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
- 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedażowej,
- 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego *oraz 1 miejsce na 1 gabinet lub 1 miejsce na 5 łóżek szpitalnych dla usług zdrowia,*
- należy zapewnić na miejsca przeznaczone do parkowania rowerów;

§ 23 pkt 10)

urządzenia fotowoltaiczne realizować na dachach płaskich, za attyką; *zakaz realizacji fotowoltaiki w poziomie terenu; dopuszczenie zintegrowanych dachów solarnych (ogniw fotowoltaicznych będących jednocześnie pokryciem dachu) na budynkach i wiatlach na terenie 17U;*

§ 39 pkt 2 lit. c)

dopuszcza się realizację nowych inwestycji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym oraz rozszerzających zakres usług o wypoczynkowo – szkoleniowe, typu spa, sale konferencyjne, obiekty rekreacyjne, w tym wiaty, itp. *oraz opieki zdrowotnej,*

§ 39 pkt 2 lit. d)

miejsca postojowe - na terenie 17U zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogi 14KDW, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem tych terenów, *dopuszcza się realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych oraz pod terenem przy zachowaniu ustalonej w § 39 pkt 2 lit. h powierzchni biologicznie czynnej,*

§ 39 pkt 2 lit. g)

wskaźnik intensywności zabudowy - **od 0,5 do 1,5,**

§ 39 pkt 2 lit. l)

dopuszcza się montaż paneli słonecznych na dachach płaskich, ukrytych za attyką lub żaluzją oraz *dopuszczenie zintegrowanych dachów solarnych (ogniw fotowoltaicznych będących jednocześnie pokryciem dachu) na budynkach i wiatach.*

Zastrzega się jednocześnie, że jeżeli w trakcie procedury sporządzania zmiany planu, na etapie składania wniosków do projektu planu, na etapie uzgodnień i opiniowania oraz w trakcie konsultacji społecznych wpłyną dodatkowe wnioski lub uwagi, które zostaną uwzględnione, proponowane powyżej zapisy mogą ulec zmianom.

Celem opracowania planu miejscowego, w zakresie działki o numerze ewidencyjnym: 25712 jest umożliwienie poszerzenia zakresu możliwości realizacji nowych inwestycji na terenie 17U o: usługi opieki zdrowotnej, realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych oraz pod terenem przy zachowaniu ustalonej w obowiązującym planie powierzchni biologicznie czynnej, zintegrowanych dachów solarnych (ogniw fotowoltaicznych będących jednocześnie pokryciem dachu) na budynkach i wiatach. Nie planuje się przy tym zwiększenia dopuszczonego w obowiązującym planie wskaźnika zabudowy - od 0,5 do 1,5, a więc nie planuje się zwiększenia możliwości inwestowania w stosunku do obowiązującego planu na terenie 17U, a jedynie niewielką ich modyfikację. Skala planowanego przedsięwzięcia nie jest większa niż ta, która jest dopuszczona w wyżej przywołanym obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego organ stwierdził, że stosownie do art. 48 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940) projekt „*zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U*” stanowić będzie niewielką modyfikację obowiązującego „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach*”, przyjętym uchwałą Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r.

W odniesieniu do art. 48 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy organ uznał, że realizacja ustaleń nowego planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000. Występując z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940), wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania:

1. Charakter działań przewidzianych w projekcie „*zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U*”, stanowiącego zmianę „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach*”, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r.:

a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć - poszerzenie zakresu możliwości realizacji nowych inwestycji na terenie 17U o: usługi opieki zdrowotnej, realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych oraz pod terenem przy zachowaniu ustalonej w obowiązującym planie powierzchni biologicznie czynne, zintegrowanych dachów solarnych (ogniw fotowoltaicznych będących jednocześnie pokryciem dachu) na budynkach i wiatkach. Nie planuje się przy tym zwiększenia dopuszczonego w obowiązującym planie wskaźnika zabudowy - od 0,5 do 1,5, a więc nie planuje się zwiększenia możliwości inwestowania w stosunku do obowiązującego planu na terenie 17U, a jedynie niewielką ich modyfikację. Skala planowanego przedsięwzięcia nie jest większa niż ta, która jest dopuszczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Usługa opieki zdrowotnej tak jak istniejące przeznaczenie podstawowe: usługi wypoczynkowo – szkoleniowe, typu spa, sale konferencyjne, obiekty rekreacyjne jest przedsięwzięciem zaliczanym do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach - projektowana zmiana planu miejscowego w wyżej określonym zakresie nie będzie naruszać ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk* przyjętego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. ((Załącznik 5)). Obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest w jednostce strukturalnej C, w jednostce podstawowej C3. Ustalenia obowiązującego dla tego terenu planu zgodne są ze Studium. Z uwagi na fakt, iż zmiana dla terenu 17U dotyczyć będzie rozszerzenia katalogu funkcji usługowych możliwych do zrealizowania na tym obszarze, nie nastąpi niezgodność zmienionego planu z obowiązującym Studium.

Nie stwierdza się żadnych innych powiązań z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach.

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska - zakres projektowanej zmiany nie dotyczy przedmiotowego zagadnienia.

d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska - zakres projektowanej zmiany nie dotyczy przedmiotowego zagadnienia.

2. Rodzaj i skala oddziaływania na środowisko

a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań - zakres projektowanej zmiany dotyczy terenu zagospodarowanego (zabudowanego hotelem), objętego ustaleniami „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach*”, dla

którego przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Zgodnie z prognozą oddziaływania w/w planu na środowisko z 2019 r., wykonaną przez Bogdana Leszczyńskiego, projektowane zainwestowanie przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych nie powinno stwarzać zagrożeń dla środowiska naturalnego i ludzi. W związku z powyższym zapisy przedmiotowego planu nie będą skutkować wystąpieniem oddziaływań na środowisko, innych niż wymienionych w w/w prognozie.

- b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych – zakres projektowanej zmiany nie będzie skutkować wystąpieniem oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.
- c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska - zakres projektowanej zmiany nie będzie skutkować wystąpieniem ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.

3. Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko

- a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu - teren objęty zmianą planu stanowi obszar jednej działki geodezyjnej przeznaczonej w obowiązującym planie pod zabudowę usługową, w tym handlową, zabudowanej hotelem przedstawionym na Zał.2. Teren ten od północy przylega do obszarów przeznaczonych w obowiązującym planie pod usługi w tym handel oraz zabudowę usługową z zakresu administracji publicznej (zlokalizowany jest tam Urząd Gminy Suwałki). Od wschodu sąsiaduje z dużym terenem publicznej zieleni parkowej. Od południa przylega do obszarów przeznaczonych w obowiązującym planie pod usługi, w tym handel oraz dopuszczone jest zabudowa mieszkalna wielorodzinna. Od zachodu teren przylega do ulicy Gen. Z. Podhorskiego. Teren posesji poza budynkami i terenem utwardzonym pod chodniki i podjazdy dla samochodów zajmuje zielenią urządzone: trawniki z krzewami i drzewami. Budynek hotelu jest budynkiem zabytkowym i jest chroniony z mocy ustawy o ochronie zabytków oraz zapisami obowiązującego planu miejscowego. Z uwagi na fakt, iż w przedmiotowym planie zmiana funkcji terenu nie będzie wpływała na zmniejszenie jego wpływu na środowisko, oraz nie będzie zmian wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, zapisy planu nie będą skutkować zmianą oddziaływaniem na środowisko i ludzi.
- b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym - zakres projektowanej zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego nie będzie skutkować wystąpieniem oddziaływania na formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940), gdyż przedmiotowa zmiana planu zakłada zachowanie na obszarze objętym jego ustaleniami obowiązującego wskaźnika zabudowy - od 0,5 do 1,5. Dopuszczona zostanie nowa funkcja w zakresie usług - opieka zdrowotna, przy tym nie zmieni się wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu na fakt iż przedmiotowy teren położony jest w centrum miasta jego sąsiedztwo stanowią tereny zurbanizowane, a najbliższe obiekty objęte powierzchnią formą ochrony zlokalizowane są kilka kilometrów od niego:
 - obszar Natura 2000 „*Ostoja Suwalska*” PLH200003- zlokalizowany w odległości ok. 4,2 km na północny zachód od obszaru objętego planem,

- obszar Natura 2000 „*Ostoja Wigierska*” PLH200004 – zlokalizowany w odległości ok. 3,2 km na południowy wschód od obszaru objętego planem,
- obszar specjalnej ochrony ptaków „*Puszcza Augustowska*” PLB200002- zlokalizowany w odległości około 4,7 km na południe od obszaru objętego planem,
- obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Europejskiej „*Ostoja Augustowska*” PLH200005 - zlokalizowany w odległości około 4,7 km na południe od obszaru objętego planem.

Z up. PREZYDENTA
Miasta Suwałk
mgr inż. arch. Małgorzata Włoskowska
Naczelnik Wydziału Architektury
i Gospodarki Przestrzennej

W załączeniu:

1. *Mapa 1. Obszar objęty zmianą planu na tle miasta*
2. *Mapa 2. Obszar objęty zmianą planu na tle ortofotomapy*
3. *Mapa 3. Obszar objęty zmianą planu na tle zabytkowego zespołu koszarowego*
4. *Mapa 4 Obszar objęty zmianą na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*
5. *Mapa 5. Obszar objęty planem na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk – kierunki (uchwała Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.)*
6. *Uchwała Nr XII/141/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U”*



 GRANICA OBSZARU WSKAZANEGO DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

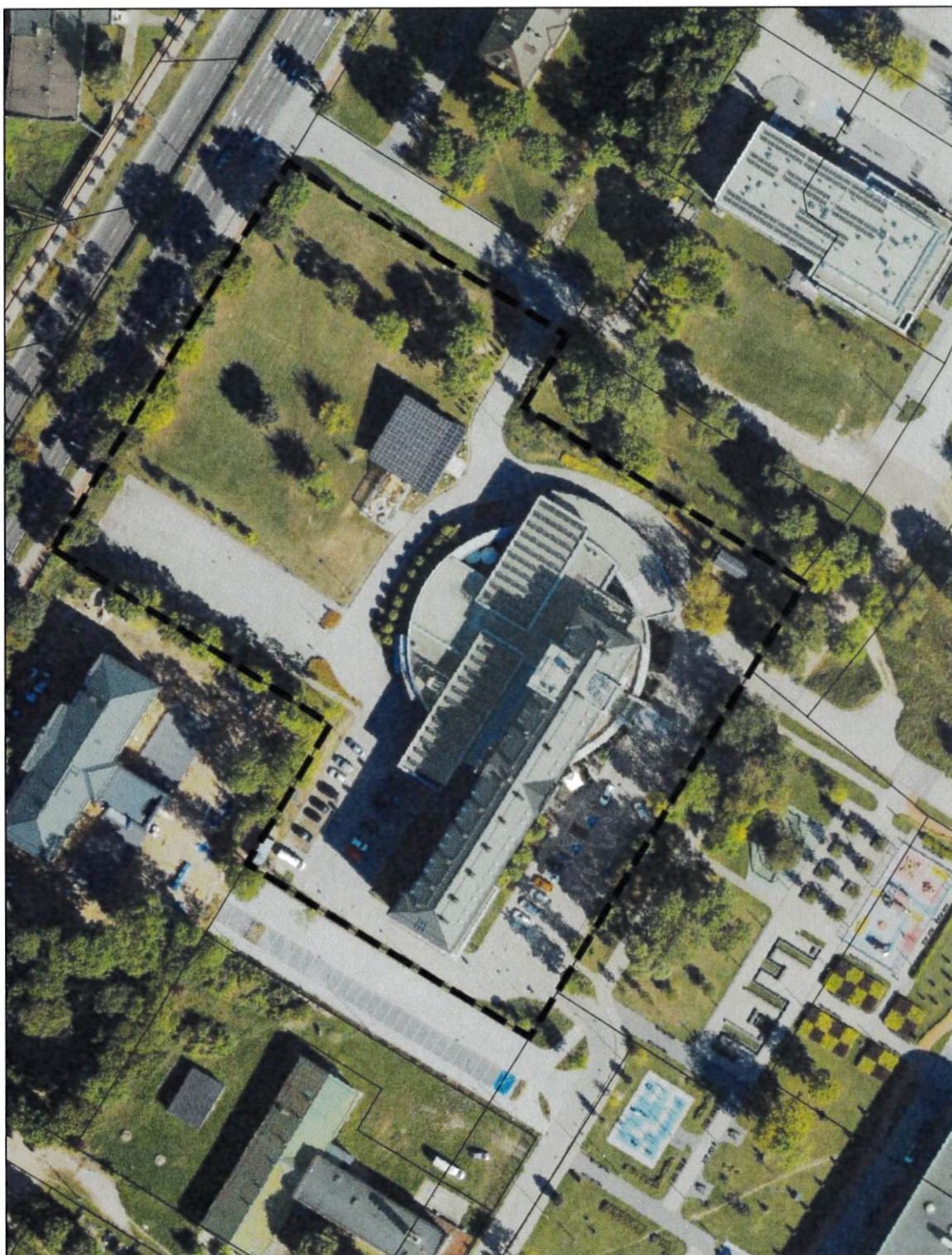
 Budynki

Mapa 1. Obszar objęty zmianą planu na tle miasta

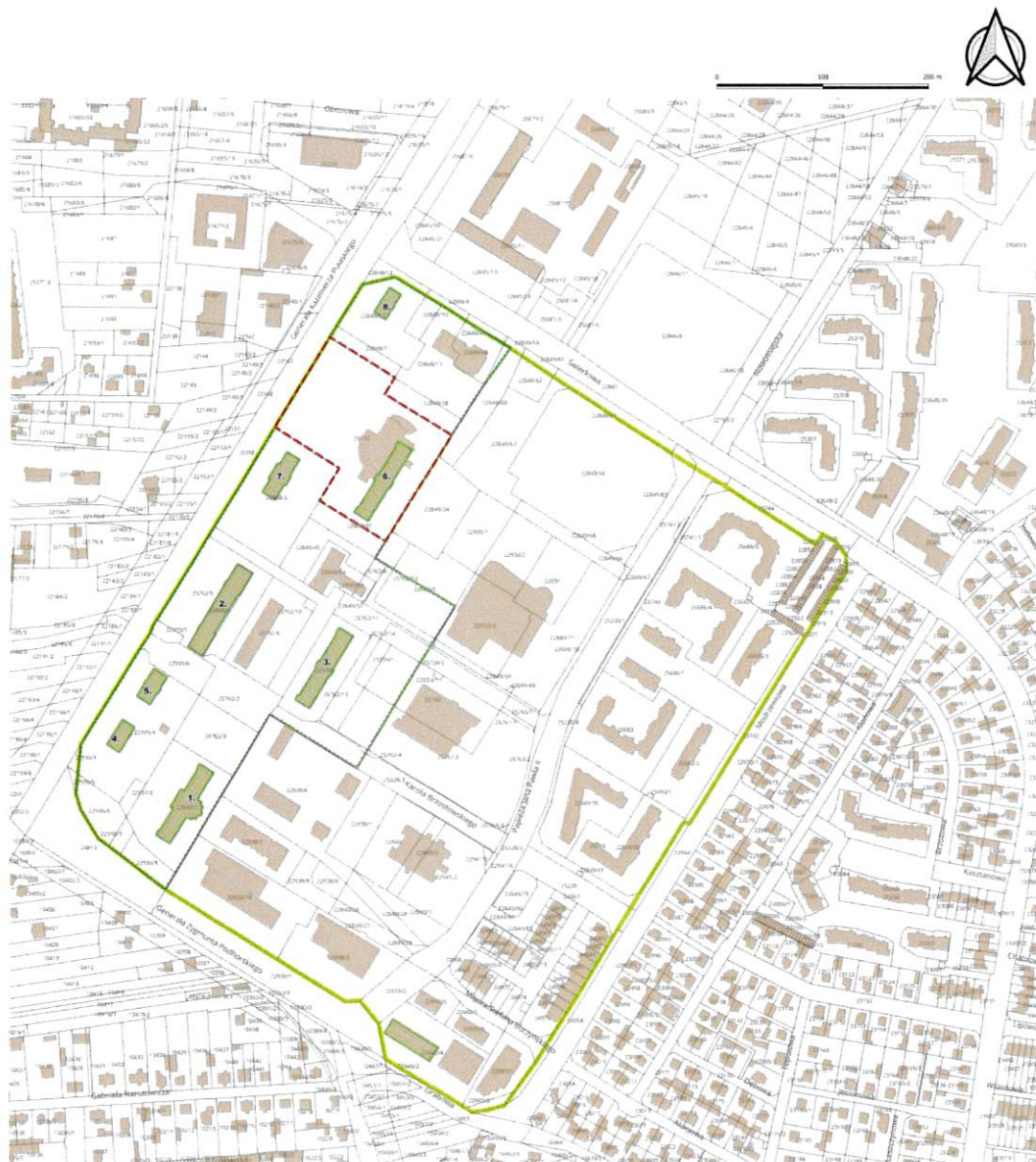
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:1000

0 40 80 m



Mapa 2. Obszar objęty zmianą planu na tle ortofotomapy

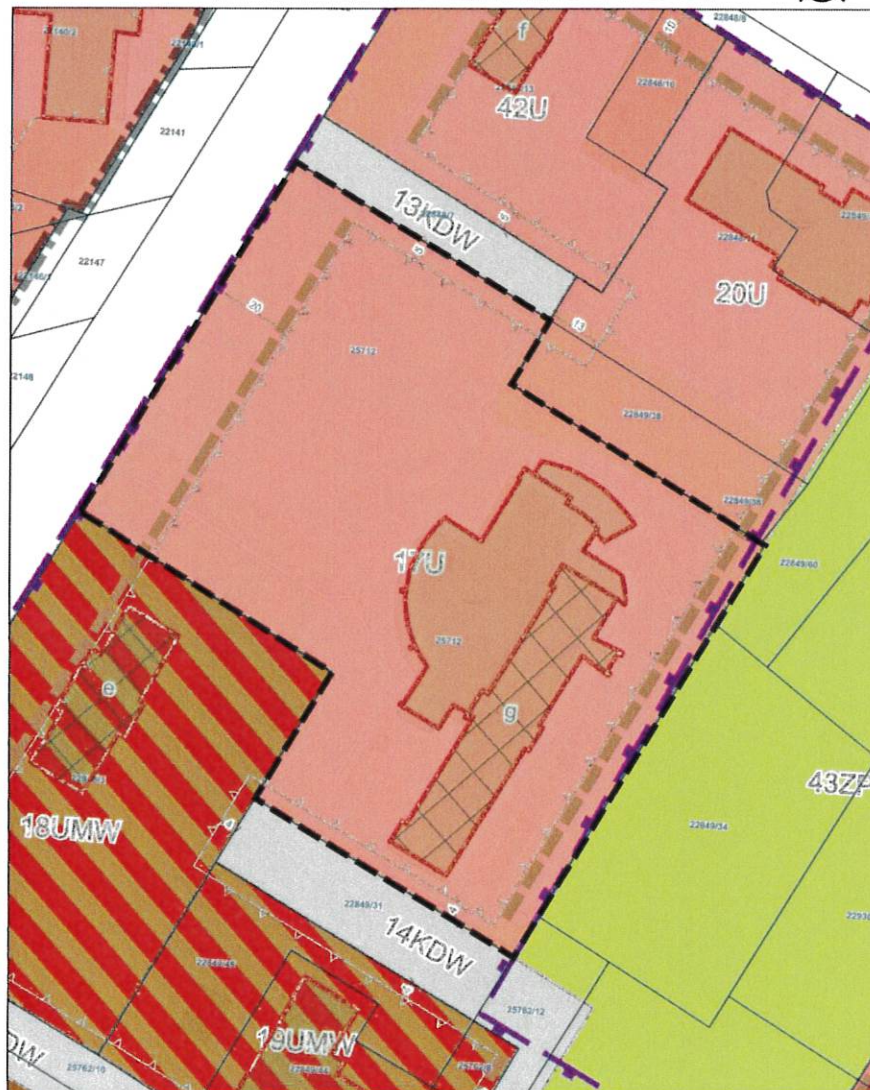
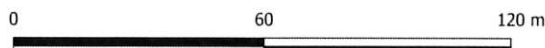


- GRANICA OBSZARU WSKAZANEGO DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- Budynek
- GRANICE ZESPOŁU KOSZAR W BLOKU ZABUDOWY ZAMKNIĘTYM ULICAMI : NOWOTKI, ŚWIERKOWA, MODRZEWIOWA I NAWROTA
KARTA EWIDENCJI ZBYTKÓW ODZ W-wa NR 877
- GRANICE OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ
KL WKZ.534/807/d/90 Z DNIA 30.03.1990 R.
KARTA ODZ W-wa NR 878
- BUDYNKI ZESPOŁU KOSZAROWEGO WPISANE INDYWIDUALNIE DO REJESTRU ZABYTKÓW
DECYZJĄ KL WKZ.534/807/d/90 Z DNIA 30.03.1990 R.
NR 1.- BUDYNEK - PAWILON KOSZAROWY Z KAPLICĄ KARTA ODZ W-wa NR 879, KARTA GEZ NR 22/1975
NR 2.- BUDYNEK KOSZAROWY KARTA ODZ W-wa NR 880, KARTA GEZ NR 24/1975
NR 3.- BUDYNEK KOSZAROWY (SZKOLNY) KARTA ODZ W-wa NR 881, KARTA GEZ NR 25/1975
NR 4.- BUDYNEK DOWÓDCY SZTABU KARTA ODZ W-wa NR 1466, KARTA GEZ NR 20/1975
NR 5.- BUDYNEK SZTABOWY KARTA ODZ W-wa NR 1465, KARTA GEZ NR 19/1975
NR 6.- BUDYNEK MIESZKALNY (NR 13) KARTA ODZ W-wa NR 1490, KARTA GEZ NR 23/1975
NR 7.- BUDYNEK - KASYNO WOJSKOWE KARTA ODZ W-wa NR 1492, KARTA GEZ NR 21/1975
NR 8.- BUDYNEK - KWATERA SZWADRONU ŁĄCZNOŚCI KARTA ODZ W-wa NR 1493, KARTA GEZ NR 29/1975
- BUDYNEK - MAGAZYN/PRALNIA GARNIZONOWA - WOJEWÓDZKA EWIDENCJA ZABYTKÓW KARTA NR 1491,
GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW KARTA NR 28/1975 - CHRONIONY USTALENIAMI MPZP UCHWAŁONEGO
UCHWAŁĄ NR XLVIII/541/06RM W SUWAŁKACH Z DNIA 24.05.06 R.
ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXII/292/2020 Z DNIA 27.05.2020 R.

Mapa 3. Obszar objęty zmianą planu na tle zabytkowego zespołu koszarowego



SKALA 1:1000



Legenda

Legenda
dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXII/292/2020 z dn. 27.05.2020 r.

OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU



POZOSTAŁE OZNACZENIA

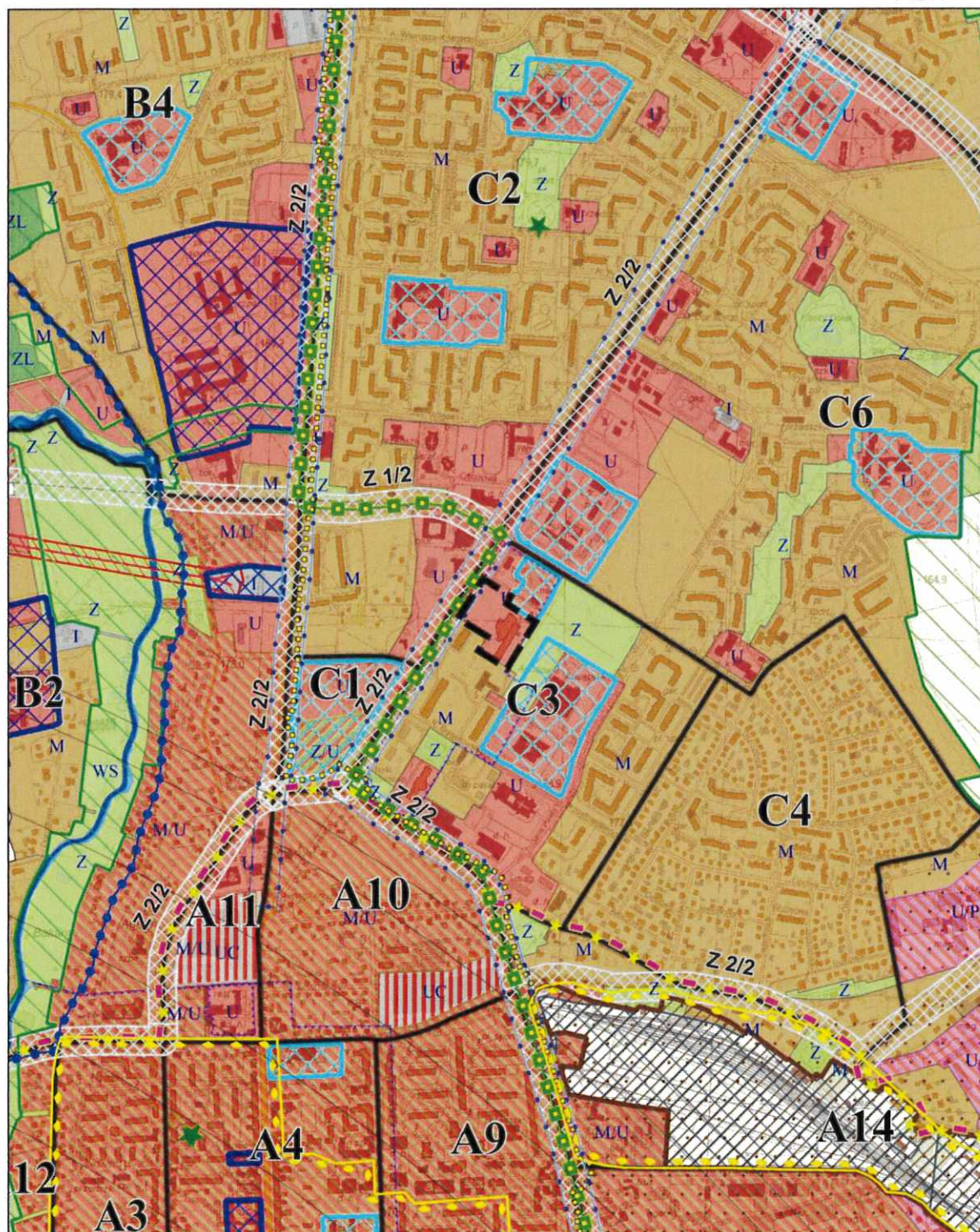


Mapa 4 Obszar objęty zmianą na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ

SKALA 1:10000

0 600 1 200 m



Mapa 5. Obszar objęty planem na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk – kierunki (uchwała Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.)

**UCHWAŁA NR XIII/141/2025
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) - Rada Miejska w Suwałkach uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. Dz. Urz. Woj. Podl. z 23 stycznia 2017 r. poz. 345.

2. Zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje wprowadzenie zapisów dotyczących:

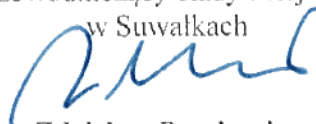
- 1) umożliwienia realizacji na terenie 17U zintegrowanych dachów solarnych;
- 2) rozszerzenia katalogu funkcji możliwych do realizacji na terenie 17U;
- 3) wprowadzenia nowych zasad zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu 17U.

3. Przedmiotowa zmiana dotyczy wyłącznie części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1. ust. 1. uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach


Zdzisław Przelomiec

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U.

Obszar wskazany do opracowania zmiany planu, o powierzchni ok. 1,56 ha, stanowi fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach (uchwała Nr XXII/292/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2020 r. Dz. Urz. Woj. Podl. z 23 stycznia 2017 r. poz. 345).

Zgodnie z ustaleniami ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren 17U przeznaczony jest pod zabudowę usługową z zakresu hotelarstwa i usług towarzyszących. Do zmiany tego planu przystępuje się na wniosek właścicieli działki o nr ewid. 25712 data wpływu 24.01.2025 r. z dnia 20.01.2025 r., dotyczący częściowej zmiany ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenu 17U, w zakresie rozszerzenia zapisów § 23 pkt 10 i § 39 pkt 2 lit. c, d, g oraz l.

Celem sporządzenia planu będzie:

- 1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji nowych działań inwestycyjnych na terenie 17U,
- 2) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu 17U,
- 3) ustalenie dla terenu 17U zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do aktualnego i przyszłego zainwestowania.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Gen. K. Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową, Grabową i Gen. Z. Podhorskiego w Suwałkach w odniesieniu do terenu 17U.