

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy
ul. Szkolnej 7 w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2025 r., poz. 1153) 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 64 ust. 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) oraz w związku uchwałą Nr XII/130/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Szkolnej 7 w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Szkolnej 7 w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,08 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Plan składa się z ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

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

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

§ 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 7) 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 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia w zakresie potrzeb obronności, bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) 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.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących: 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) 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 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającym:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDD - teren drogi dojazdowej.

2. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację budowli i urządzeń technicznych związanych z obiektami budowlanymi niezbędnych do ich właściwego użytkowania jak przyłącza, urządzone miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca i place postojowe, mała architektura, w tym urządzenia zabawowe oraz budowle ochronne, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej.

3. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

§ 6. 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.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszy akt prawa miejscowego uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Szkolnej 7 w Suwałkach, 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: schodów zewnętrznych, pochylni i ramp przy wejściach do budynków, małej architektury, altan ogrodowych, wiat, urządzeń budowlanych i budowli ochronnych, realizowanych w granicach terenu objętego planem;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, budynki rekreacji indywidualnej, altany, deszczochrony, wiaty: garażowe, gospodarcze i rekreacyjne i inne obiekty związane z funkcją terenu;
- 10) 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.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane 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 jednym pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem terenów dróg publicznych.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

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

- 1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) inwestycje realizować zgodnie z zasadami i z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
- 3) wskaźniki powierzchni zabudowy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę;
- 4) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć pod zieleń.

§ 9. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych niespełniających wymagań zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) zakaz tworzenia składowisk wszelkiego rodzaju odpadów;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 7) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej;
- 8) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu.

Rozdział 3.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY ORAZ USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONNOŚCI, BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

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

- 1) 1000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z wartością rzędnej 188,5 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzedną powiększoną o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od obiektu technicznego), z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) 1500 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) 6000 m od obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4'53", E: 22°56'7", z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

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

3. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego:

- 1) obiekty budowlane należy projektować, budować lub adaptować do potrzeb obronności w sposób zapewniający ochronę ludności 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) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

- 5) zagospodarowanie terenu powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;
- 6) publiczne sieci oświetleniowe należy przystosować do zaciemnienia i wygaszenia w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 11. 1. W granicach planu nie występują zabytki nieruchome.

2. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.

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

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM ORAZ USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12. 1. W granicach planu nie występują tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Fragment drogi gminnej nr 101369B - ul. Szkolna, oznaczony w rysunku planu symbolem 1KDD stanowi przestrzeń publiczną stanowiącą inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 6.

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

§ 13. System zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych, należy realizować z istniejących sieci wodociągowych poza obszarem planu w ulicy Szkolnej - wodociąg o średnicy 100 mm;
- 2) wskazana powyżej sieć wodociągowa zasilana jest z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 14;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej;
- 4) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 14. System odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poza obszarem planu w ulicy Szkolnej sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 200/250 mm;
- 2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Sejneńskiej 86;
- 3) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i oczyszczalni ścieków.

§ 15. System odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;

- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) na obiektach małej architektury i wiatkach dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 16. System zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania budynku i przygotowania ciepłej wody użytkowej z istniejącego przyłącza miejskiej sieci ciepłej,
- 2) dopuszcza się indywidualne instalacje grzewcze wykorzystujące jako źródło ciepła kotły zasilane gazem sieciowym (po doprowadzeniu gazu w sąsiedztwo działki objętej planem) lub energią elektryczną;
- 3) dopuszcza się montaż ogniw do konwersji fotowoltaicznej, jak i fototermicznej, oraz źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (np.: pompy ciepła);
- 4) zakazuje się instalowania zbiorników z gazem.

§ 17. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz budynku przewiduje się docelowo z sieci gazowej, po jej ułożeniu w sąsiedztwie działki objętej planem.

§ 18. Ustala się następujące zasady zasilania w energią elektryczną:

- 1) zasilanie w energią elektryczną realizować w oparciu o stację transformatorową, zlokalizowaną poza terenem opracowania;
- 2) 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;
- 3) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;
- 4) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 5) w granicach objętych planem nie przewiduje się oświetlenia terenów publicznych, z uwagi na ich brak;
- 6) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zakaz budowy elektrowni wiatrowych.

§ 19. System obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwijać w oparciu o istniejące i projektowane sieci, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

- 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;
- 4) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;
- 5) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

§ 20. System gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia niezbędnych powierzchni pod pojemnikami z uwzględnieniem pojemności pojemników na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi.

§ 21. 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) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 6) 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;
- 7) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;
- 8) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 22. 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, 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.

3. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie zachodzi potrzeba określania.

Rozdział 7.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
WYZNACZONYCH W PLANIE

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, o powierzchni 0,08 ha.

2. W granicach terenu 1MN ustala się:

- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) rozbudowę, nadbudowę i połączenie w jeden, istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 3) lokalizację: budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) realizację uzbrojenia technicznego;
- 5) realizację zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, jednak nie wyżej niż 12,0 m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla wiat i altan 35,0 m², maksymalna wysokość zabudowy 4,0 m;
- 7) wszystkie obiekty w granicach konturu zharmonizować pod względem form i detali architektonicznych oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki;
- 8) dachy płaskie lub wysokie o kacie nachylenia połaci dachowych do 35°, nie dotyczy wiat i altan;
- 9) pokrycie dachu w kolorze brązu i grafitu, nie dotyczy zadaszeń oraz lukarn;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 22 uchwały;
- 11) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z przyległą drogą publiczną zlokalizowaną poza granicami planu;
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Szkolnej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się zabudowę terenu 1MN w granicach działek, pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren 1MN lub w odległości 1,5 m od tych granic, z zachowaniem przepisów szczególnych.

5. Dopuszcza się scalenia i podziały działek, zgodnie z przepisami szczególnymi

§ 24. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, położony w ciągu drogi gminnej nr 101369B - ul. Szkolna, o powierzchni 0,0002 ha.

2. W granicach terenu 1KDD dopuszcza się realizację:

- 1) chodnika lub zieleni,
- 2) uzbrojenia technicznego.

Rozdział 8.
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

§ 25. Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 9.
USTALENIA KOŃCOWE

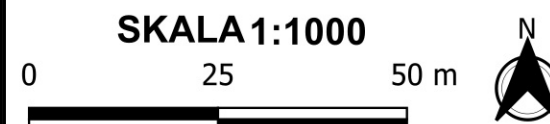
§ 26. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście-Wschód w Suwałkach, uchwalonego uchwałą numer XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Podlaskiego z dnia 18 listopada 2011 r., Nr 277 poz. 3358.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY UL. SZKOLNEJ 7 W SUWAŁKACH



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 2025 r.

Wyciąg z 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.



Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA

Granica administracyjna Suwałk

PRZEZNACZENIE TERENU

M/U - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej

U/P - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA

Docelowy korytarz Rail Baltica

Z 1/2 Trasy dróg zbiorczych

—220— Powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Suwałki (wartości w m n.p.m.)

Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

Projektowana Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefy ochrony konserwatorskiej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Obszary Strategicznej Interwencji (OSI)

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Trasy dróg, dla których opracowano mapę akustyczną

Tereny zamknięte

kolejowe

LEGENDA

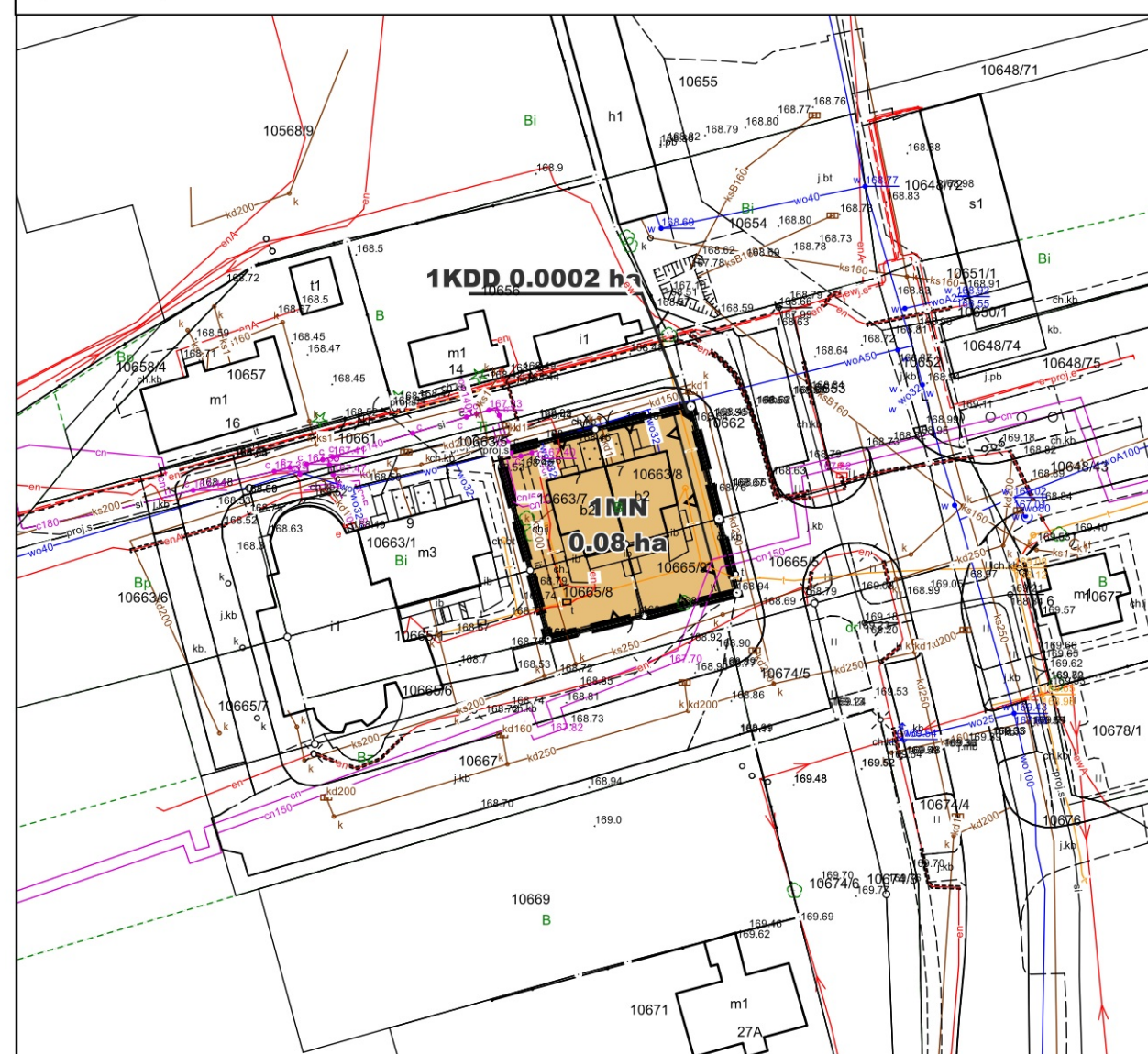
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



Część graficzną projektu planu miejscowego sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 8, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego PL.PZGIK.7656

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. 527 i 680) w związku z art. 64 ust. 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 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2025 r.

**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 2024 r. poz. 1130, 1907,
1940 z 2025 r. 527 i 6807) w związku z art. 64 ust. 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Szkolnej 7 w Suwałkach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 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) w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XII/130/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2025 r.

Do opracowania planu przystąpiono na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Suwałkach, który zamierza wspólnie z Miastem Suwałki, ubiegać się o pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na adaptację zlokalizowanych w granicach planu obiektów na potrzeby mieszkańców Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Suwałki i realizację w nich Rodzinnego Domu Dziecka. W celu umożliwienia realizacji zaplanowanej inwestycji niezbędna była zmiana określonej w obowiązującym planie funkcji na mieszkalną jednorodzinną.

Teren planu obejmuje działki o numerach ewid.: 10665/8, 10665/9, 10663/7, 10663/8 zlokalizowane przy ul. Szkolnej 7 w Suwałkach, zabudowane budynkami o funkcji biurowej, wchodzącymi w skład mienia komunalnego.

Przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie oraz ustalone zasady zagospodarowania i skomunikowania działek nim objętych, są zgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. (zwanego dalej Studium).

Obszar planu, znajduje się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki podstawowej A13. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium funkcją podstawową dla jednostki A13 jest zabudowa śródmiejska (mieszkalno-usługowa). Jako funkcje uzupełniające wymienia się m.in. usługi publiczne, funkcje administracyjne, oświatowe, sakralne oraz zieleń urządzoną. Z rysunku studium wynika, że przedmiotowy teren położony jest w ramach wyznaczonego w Studium Obszaru Strategicznej Interwencji (OSI) oraz w granicach obszaru wymagającego przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

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 procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 7 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających. Osoby prywatne nie złożyły wniosków. Projekt planu poddany był konsultacjom społecznym w dniach od 3 lipca 2025 do 4 sierpnia 2025 r. Konsultacje, o których mowa przeprowadzono w następujących formach:

- spotkania otwartego w formie dyskusji, poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 17 lipca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, sala 26 w godzinach od 15³⁰ do 17³⁰.
- dyżurów projektanta planu (stacjonarnych w siedzibie Urzędu Miasta Suwałki, ul. Noniewicza 71A pok. Nr 217, II piętro i w formie telefonicznej) w dniach: 7 lipca 2025 r. oraz 23 lipca 2025 r. w godz. 15³⁰ do 17³⁰.

Do konsultowanego w ww. terminie projektu planu nie wniesiono uwag.

Z uwagi na uwarunkowania, o których mowa w 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 ze zm.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku pismem znak: WSTI.410.3.2025.JM z dnia 24 kwietnia 2025 r., oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Suwałkach pismem znak: NZ.0522.3.2025z dnia 24 kwietnia 2025 r., odstąpili od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do przedmiotowego planu miejscowego. W związku z powyższym nie było potrzeby opracowania prognozy oddziaływania na środowisko.

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.

Na terenie objętym planem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych jednostki samorządu, będzie finansowana ze środków własnych Miasta Suwałki, na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie.