



Suwałki, 12...03.2026 r.

AGP-RU.6721.85.1.6.2026

Informacja

o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC.

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, 1535)

podaję do publicznej wiadomości

informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC.

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 6 marca 2026 r., znak WSTI.410.3.3.2026.JW, 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 „*Wnioskowana zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej jego ustaleń dla konturu oznaczonego symbolem 12UC, w zakresie korekty zapisów § 40 ust. 5 pkt 14 dotyczących minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, tj. 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,2 (wynoszącego obecnie 0,15). Zamiar obniżenia dopuszczalnego wskaźnika zabudowy poniżej wartości 0,15, może jedynie skutkować ograniczeniem wielkości dopuszczonej w obowiązującym planie wielkości zabudowy, a więc zmniejszeniem oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko i ludzi. W związku z powyższym realizacja zamierzeń projektu nie będzie miała znaczącego wpływu na stan środowiska.*

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, 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 z zm.), a jego realizacja nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, jak również nie będzie powodowała wystąpienia oddziaływań skumulowanych i transgranicznych. Ponadto planowana zmiana nie spowoduje zwiększenia oddziaływania na środowisko, zwiększenia uciążliwości dla 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC.

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 12 lutego 2026 r., znak NZ.0522.2.2026, 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 „Przyczyną przystąpienia do opracowania zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wniosek właściciela części nieruchomości niezabudowanych położonych na obszarze 12UC, stanowiących ok 30,58 % powierzchni tego obszaru, dotyczący korekty zapisu § 40 ust. 5 pkt 14 obowiązującego planu, mającej na celu zmianę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Inne kwestie, takie jak linie zabudowy, zasady podziału, udział powierzchni zabudowanej i utwardzonej czy gabaryty budynków i ich wysokość mają pozostać bez zmian. Ww. zmiana będzie dotyczyła tylko i wyłącznie części tekstowej planu. Nie ulegnie zmianie część graficzna planu. Planowana zmiana nie wpłynie na ustalone w planie zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy. Zmiana minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie naruszy interesów osób trzecich i nie będzie kolidowała z zapisami obowiązującego planu i obowiązującego jeszcze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Umożliwi poprawę efektywności wykorzystania terenów objętych zmianą nie zmieniając ich funkcji i innych dotychczasowych ustaleń.

Biorąc powyższe pod uwagę, można uznać, że planowana zmiana będzie stanowić niewielką modyfikację obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami gen K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M.Reja i Obwodnicą Suwałk”, nieistotną z punktu widzenia zmian w oddziaływaniu na środowisko a więc także na zdrowie i życie ludzi”

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC.

Zgodnie z artykułem 48 ust. 7 informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC, podano do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 3 ust 1 pkt 11 w/w ustawy.

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.

W załączeniu:

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC

Z up. PREZYDENTA
Miasta Suwałk

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

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC”

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC” 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, 1535).

W dniu 28 stycznia 2026 r. Rada Miejska w Suwałkach podjęła Uchwałę Nr XXI/243/2026 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC”. Teren opracowania ujęty jest w całości w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk”, przyjętym uchwałą Nr VI/70/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 marca 2019 r., poz. 1832. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk”, teren objęty opracowaniem planu zawiera się w granicach konturu 12UC wyznaczającego obszar zabudowy handlowej wielkopowierzchniowej wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną (Mapa 4). Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje powierzchnię około 18,10 ha, położoną przy wjeździe do miasta od strony północnej i jest ograniczony ulicami: Armii Krajowej, M. Reja, Gen. K. Pułaskiego, a od północy terenem rolnym oddzielającym przedmiotowy teren od obwodnicy Suwałk. (Mapa 1 i Mapa 2).

Teren opracowania jest częściowo zagospodarowany i zabudowany obiektami handlowo – usługowymi, w tym wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (Market OBI Suwałki). W granicach tego terenu funkcjonują ponadto: park handlowy BIG Suwałk, KFC, auto-szyby, stacja obsługi pojazdów i warsztaty samochodowe. Pozostałe tereny stanowią obecnie użytki rolne z pojedynczą zabudową mieszkalną i zabudową zagrodową.

Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- a) od północy: teren rolny oddzielający teren od drogi publicznej stanowiącej obwodnicę Suwałk w ciągu drogi krajowej S61, klasy „S” – ekspresowa,
- b) od południa: fragment ulicy Armii Krajowej,
- c) od południowego wschodu: fragment ulicy Gen. K. Pułaskiego,
- d) od zachodu i wschodu: tereny usługowe (11U, 13U).

Analizowany obszar posiada dostęp do ulic: Armii Krajowej i Gen. K. Pułaskiego. Na przedmiotowym terenie istnieją drogi polne i wewnętrzne dojazdowe z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz dojazdy gospodarcze i techniczne. Obszar objęty planem wyposażony jest w podstawowe sieci sanitarne: wodociąg, kanalizację sanitarną, deszczową, sieć ciepłą i gazową.

W sąsiadującej z obszarem opracowania ul. Armii Krajowej znajdują się magistralne sieci sanitarne dające możliwość pełnego uzbrojenia całego terenu objętego projektem planu. Teren leży poza historycznym układem urbanistycznym miasta Suwałk wpisanym do rejestru zabytków. Na tym terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków. Na omawianym obszarze brak jest stanowisk archeologicznych. Nie występują: żadne prawne formy ochrony przyrody określone w ustawie „O ochronie przyrody”, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, tereny zalewowe ani tereny urządzeń melioracji wodnych, tereny osuwiskowe, tereny górnicze.

Do zmiany obowiązującego planu przystępuje się na wniosek właściciela części nieruchomości niezabudowanych położonych w granicach terenu 12UC, o powierzchni, stanowiącej około 30,58% całości terenu 12UC.

Wnioskowana zmiana planu obowiązującego dotyczy zmiany jego ustaleń dla konturu oznaczonego symbolem 12UC w zakresie korekty zapisów § 40 ust. 5 pkt 14) dotyczących minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

Przedmiotowa zmiana dotyczy wyłącznie części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Fragment tekstu obowiązującego planu, gdzie podkreślono zakwestionowany minimalny wskaźnik zabudowy:

40. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy handlowej wielkopowierzchniowej wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną o powierzchni ok. 18,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 12UC.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję handlową wielkopowierzchniową powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną.

3. Na terenie 12UC, oprócz przeznaczenia podstawowego opisanego w ust. 2 niniejszego paragrafu, dopuszcza się również realizację:

1) obiektów handlowych do 2000 m² powierzchni sprzedażowej;

2) obiektów handlowo - usługowych;

3) usług, wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu np.: gastronomia, rozrywka oraz innych usług, w tym z zakresu usług publicznych;

4) usług komunikacyjnych, w tym stacji paliw;

5) budynków pomocniczych: dozoru technicznego itp.;

6) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: dojazdy, parkingi, place manewrowe;

7) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

8) obiektów i urządzeń małej architektury;

9) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

11) urządzeń pomocniczych i reklamowych.

4. Dopuszcza się:

1) dotychczasowe użytkowanie terenów, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 3;

2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę funkcji obiektów zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi;

3) lokalizowanie innych obiektów i urządzeń niż wymienione w ust. 3 związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu lub stanowiących jego uzupełnienie;

4) realizacja obiektów parkingowo - garażowych jedno i wielokondygnacyjnych podziemnych i nadziemnych, powiązanych funkcjonalnie i obszarowo z inwestycją.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających ulicę Armii Krajowej i terenu 17R nie mniejszej niż 20,0 m;

2) obsługa komunikacyjna terenu z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD, 3KD i istniejących wyjazdów, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulic 5KD i 6KD poprzez tereny 11U i 13U;

3) dopuszcza się wtórny podział i łączenie istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni oraz zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) istniejące zabudowania, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do rozbiórki;

5) dopuszcza się niwelacje terenu i dostosowanie go do potrzeb lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i urządzeń im towarzyszących;

6) dopuszcza się obiekty tymczasowe jako towarzyszące wyłącznie obiektom handlowym lub usługowym;

8) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 90% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym:

a) powierzchnia zabudowy do 60%,

b) powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, parkingi, place) do 60%.

9) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni terenu inwestycji;

10) wysokość obiektów do 18 m od poziomu terenu do attyki lub górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku, których wysokość należy ograniczyć do 4,0 m oraz za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej, słupów, masztów itp. Celu publicznego;

11) wysokość wolno stojącego nośnika reklamowego łącznie z planszą reklamową ustala się do 35 m;

12) architektura współczesna bez ograniczeń w zakresie stosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów, nie ustala się geometrii dachu;

13) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 22 pkt 14 niniejszej uchwały;

14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,2.

6. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ponadto przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 6.

Dla analizowanego obszaru (12U) przeznaczeniem podstawowym są tereny lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i do 2000 m².

Obowiązujący dla terenu 12UC miejscowy plan określa warunki zabudowy i zagospodarowania, w tym: linie zabudowy, zasady podziału, udział powierzchni zabudowanej i utwardzonej, gabaryty budynków i ich wysokość, które nie są kwestionowane przez wnioskującego.

Zmiana ma na celu wyłącznie korektę zapisu dotyczącego minimalnej intensywności zabudowy. Nie wpływa ona na ustalone obowiązującym planem zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zabytków, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, a także 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Część tekstowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie więc zmieniona dla konturu 12UC, poprzez korektę zapisów § 40 ust. 5 pkt 14), dotyczących minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Nie ulegnie zmianie część graficzna planu. Wprowadzone zmiany do tekstu projektu planu nie naruszają idei planu miejscowego oraz

interesów osób trzecich. Funkcje związane z planowaną realizacją inwestycji na terenie 12UC przy zmianie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie stoją w sprzeczności z zapisami planu obowiązującego i Studium.

Ustalanie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 12UC nastąpi w toku prac planistycznych nad zmianą planu na etapie zgłaszania wniosków. Zmiana wskaźnika intensywności zabudowy powinna być ustalona w zgodności z zasadami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk oraz powinna uwzględniać istniejące zagospodarowania i obecne uwarunkowania. Umożliwi to poprawę efektywności wykorzystania terenów i nie wprowadzi ograniczenia w ich zabudowie. Zmiana planu w odniesieniu do terenu 12UC określi wartość minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy czym nie nastąpi zmiana funkcji terenu i innych warunków w stosunku do dotychczasowych ustaleń.

W toku prac planistycznych zainteresowani, w tym zgłaszający wniosek będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie procedowania zmiany i wypowiedzenia się na temat proponowanych zmian, odnośnie określenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla konturu 12UC, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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, 1535) projekt „*zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC*” stanowić będzie niewielką modyfikację obowiązującego „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk*”, przyjętym uchwałą Nr VI/70/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 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 w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk w odniesieniu do terenu 12UC*”, stanowiącego zmianę „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk*”, przyjętego uchwałą Nr VI/70/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2019 r.:

a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć - zmiana ustaleń dla konturu oznaczonego symbolem 12UC w zakresie korekty zapisów § 40 ust. 5 pkt 14) dotyczących minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy wynoszącego obecnie 0,15. Zmiana planu w odniesieniu do terenu 12UC określi wartość minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy czym nie nastąpi zmiana funkcji terenu i innych warunków w stosunku do dotychczasowych ustaleń. Dopuszczona

w obowiązującym planie funkcja podstawowa to zabudowa *handlowa wielkopowierzchniowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną*, która 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. (Mapa 5). Obszar objęty zmianą projektu planu położony jest w jednostce strukturalnej C, w jednostce podstawowej C7. Jak wynika z ustaleń Studium funkcją podstawową dla jednostki C7 są tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlowe wielkopowierzchniowe (UC). Jako funkcje uzupełniające wymienia się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny rolne i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW. Działki objęte zmianą planu, zawierają się w granicach terenu lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC). Ustalenia obowiązującego dla tego terenu planu zgodne są ze Studium.

Sporządzenie zmiany planu nie jest sprzeczne z ustalaniem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Zapewnia efektywne gospodarowanie przestrzenią i wykorzystanie jej walorów ekonomicznych oraz uwzględnia interesy publiczne i prywatne.

Z uwagi na fakt, iż zmiana dla terenu 12UC dotyczyć będzie częściowej zmiany ustaleń planu w zakresie korekty zapisów § 40 ust. 5 pkt 14) części tekstowej, w zakresie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, 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 częściowo już zagospodarowanego (zabudowanego przez: Market OBI Suwałki, park handlowy BIG Suwałki, KFC, wraz z niezbędną infrastrukturą (drogi i parkingi)), objętego ustaleniami „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale pomiędzy ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, M. Reja i Obwodnicą Suwałk*”, dla którego przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Zgodnie z prognozą oddziaływania w/w planu na środowisko z 2019 r., wykonaną przez zespół w składzie: mgr inż. inżynierii środowiska Bogdan Leszczyńskiego i mgr inż. inżynierii środowiska Sylwia Zadrozna, projektowane zainwestowanie przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych nie powinno stwarzać zagrożeń dla środowiska naturalnego i ludzi. Ponadto w w/w prognozie wskazano iż, teren przeznaczony pod realizację planu został już w znacznej części

przekształcony przez człowieka. Flora i fauna na przedmiotowym obszarze jest uboga. Brak jest naturalnych ekosystemów. W związku z tym realizacja zamierzeń projektu nie będzie miała znaczącego wpływu na stan środowiska. W związku z powyższym zapisy zmiany przedmiotowego planu nie będą skutkować wystąpieniem oddziaływań na środowisko, innych niż wymienionych w w/w prognozie wobec zamiaru obniżenia, dopuszczalnego wskaźnika zabudowy poniżej wartości 0,15, co może jedynie skutkować ograniczeniem wielkości dopuszczalnej w obowiązującym planie wielkości zabudowy, a więc zmniejszeniem oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko i ludzi.

- 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 jest częściowo zagospodarowany i zabudowany obiektami handlowo – usługowymi, w tym wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (Market OBI Suwałki). W granicach tego terenu funkcjonują ponadto: park handlowy BIG Suwałk, KFC, auto-szyby, stacja obsługi pojazdów i warsztaty samochodowe. Pozostałe tereny stanowią obecnie użytki rolne z pojedynczą zabudową mieszkalną i zabudową zagrodową.

Granice obszaru objętego zmianą planu wyznaczają:

- od północy: teren rolny oddzielający teren od drogi publicznej stanowiącej obwodnicę Suwałk w ciągu drogi krajowej S61, klasy „S” – ekspresowa,
- od południa: fragment ulicy Armii Krajowej,
- od południowego wschodu: fragment ulicy Gen. K. Pułaskiego,
- od zachodu i wschodu: tereny usługowe (11U, 13U).

Analizowany obszar posiada dostęp do ulic: Armii Krajowej i Gen. K. Pułaskiego. Na przedmiotowym terenie istnieją drogi polne i wewnętrzne dojazdowe z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz dojazdy gospodarcze i techniczne. Obszar objęty analizą wyposażony jest w podstawowe sieci sanitarne: wodociąg, kanalizację sanitarną, deszczową, sieć ciepłą i gazową. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa zmiana nie będzie dotyczyła zmiany funkcji terenu, nie będzie miała wpływu na zwiększenia jego wpływu na środowisko. Ograniczenie zabudowy poprzez zmniejszenie minimalnego wskaźnika zabudowy, może skutkować zmniejszeniem 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 jedynie obniżenie obecnego minimalnego wskaźnika zabudowy o wartości 0,5.

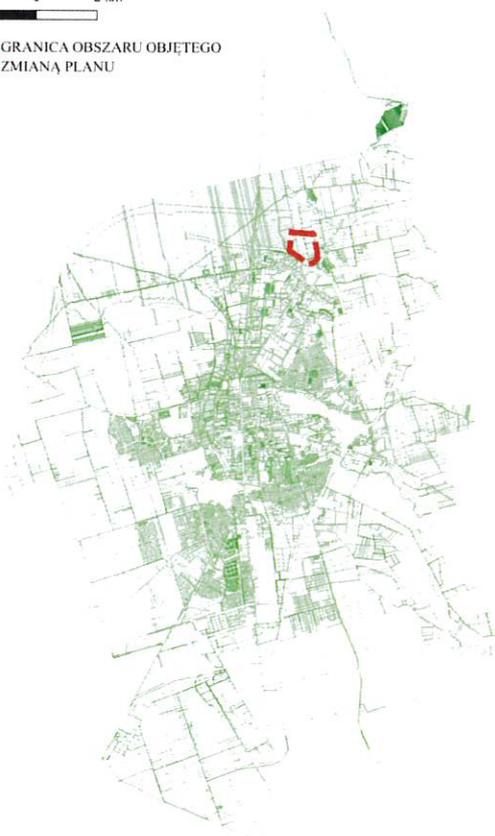
Ze względu na fakt iż przedmiotowy teren położony jest w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, a najbliższe obiekty objęte powierzchnią formą ochrony zlokalizowane są kilka kilometrów od niego:

- obszar Natura 2000 „*Ostoja Suwalska*” PLH200003- zlokalizowany w odległości ok. 4,0 km na północny zachód od obszaru objętego planem,
- obszar Natura 2000 „*Ostoja Wigierska*” PLH200004 – zlokalizowany w odległości ok. 4,20 km na południowy wschód od obszaru objętego planem,
- obszar specjalnej ochrony ptaków „*Puszcza Augustowska*” PLB200002- zlokalizowany w odległości około 5,8 km na południe i wschód od obszaru objętego planem,
- obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Europejskiej „*Ostoja Augustowska*” PLH200005 - zlokalizowany w odległości około 5,8 km na południe i wschód od obszaru objętego planem.

Załączniki:

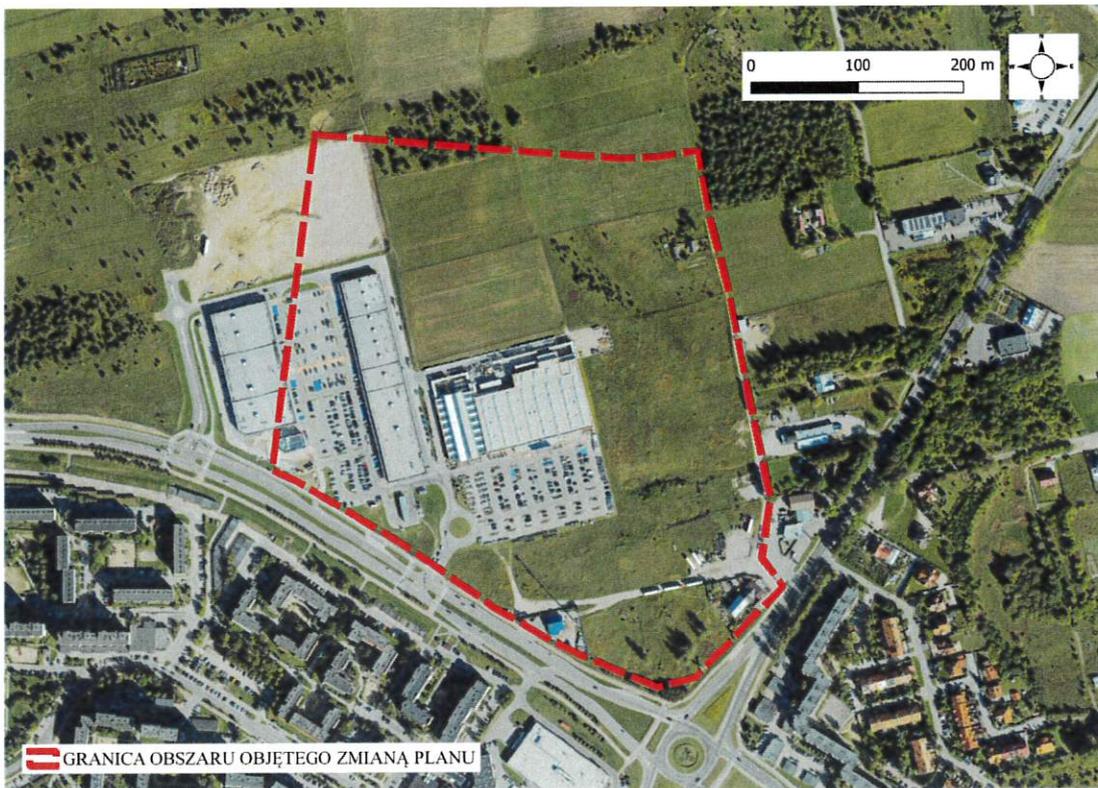
- 1) mapa 1 - położenie obszaru objętego zmianą na tle miasta,
- 2) mapa 2 - położenie obszaru objętego zmianą planu na ortofotomapie,
- 3) mapa 3 - Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji obszaru objętego zmianą planu,
- 4) mapa 4- Obszar objęty zmianą na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 5) Mapa 5 - Obszar objęty zmianą na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk – kierunki.

0 1 2 km
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU



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

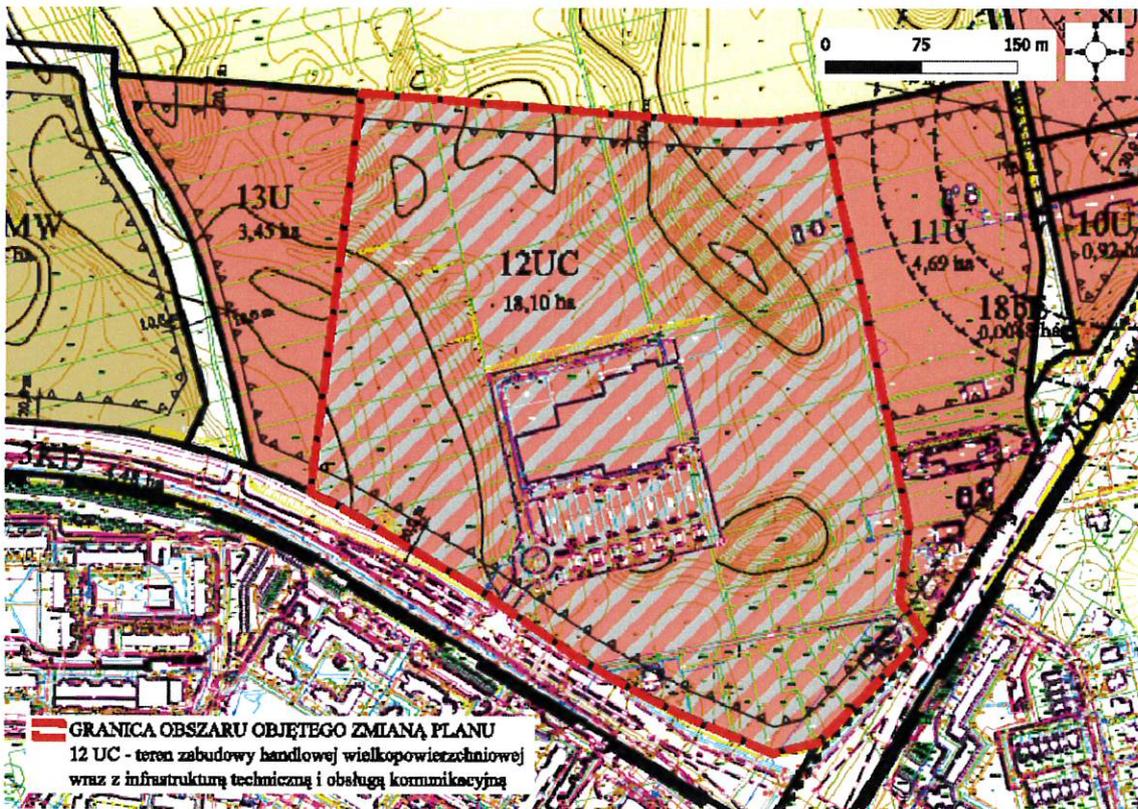
Mapa 1. Obszar wskazany do objęcia zmianą planu na tle miasta



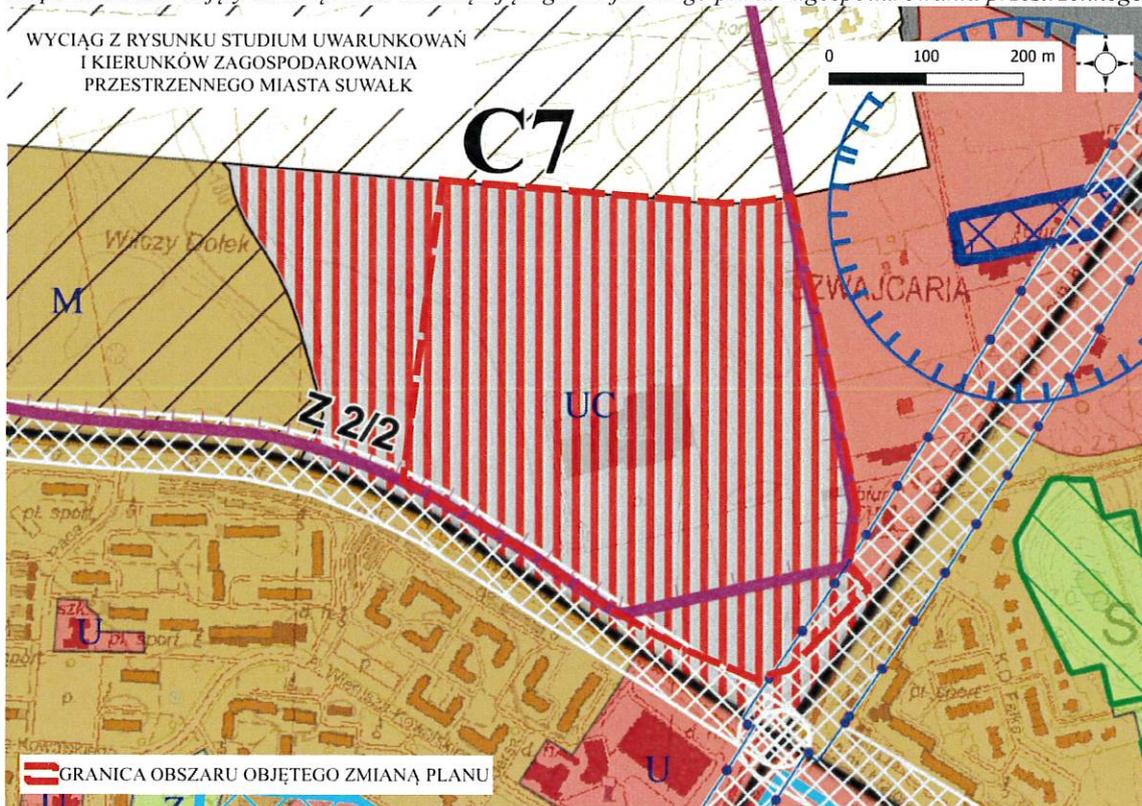
Mapa 2- Obszar wskazany do objęcia zmianą planu na tle ortofotomapy



Mapa 3. Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji obszaru objętego zmianą planu



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



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.)

