UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA SUWAŁK

Suwałki 2026

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA SUWAŁK

SPORZĄDZAJĄCY

Prezydent Miasta Suwałk

OPRACOWANIE

Referat Urbanistyki

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej
Urzędu Miejskiego w Suwałkach

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE WSTĘPNE 5

1. Podstawa formalno – prawna opracowania 5
2. Cele i zadania planu ogólnego 5
3. Materiały wyjściowe 7

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA .. 10

1. Ogólna charakterystyka miasta, powiązania przestrzenne 10
2. Polityka przestrzenna miasta określona w strategii rozwoju miasta i strategii rozwoju ponadlokalnego 11
3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego 15
4. Obszary chronione i wymagające szczególnego zagospodarowania znajdujące się na obszarze miasta: 22

4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 22

4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią 26

4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych 27

4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 27

4.5. Strefy ochronne ujęć wody 28

4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 29

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 30

4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 30

4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 31

4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 35

4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 35

4.13. Obszary ograniczonego użytkowania 37

4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 37

4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 39

4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 41

4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 42

4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 43

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 43

5.1. Infrastruktura społeczna 43

5.2. Infrastruktura transportowa 48

5.3. Infrastruktura techniczna 53

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 63

7. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w mieście 64

8. Chłonność terenów niezabudowanych 66

9. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 71

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA SUWAŁK 78

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych 78

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) 82

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej 84

4. Gminne standardy urbanistyczne 86

IV. PODSUMOWANIE 114

SPIS TABEL 119

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW 120

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podstawa formalno – prawna opracowania

Plan ogólny gminy jest elementem systemu planowania przestrzennego, ustanowionego przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r. poz. 1130), po zmianach wprowadzonych ustawą 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). Dokonana tą ustawą reforma planowania przestrzennego nałożyła na gminy obowiązek opracowania nowego dokumentu w postaci planu ogólnego, który zastąpić ma studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą sporządzenia niniejszego dokumentu jest art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwałą Nr LXVIII/898/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Suwałk.

Zakres i tryb sporządzania planu ogólnego regulują przepisy przywołanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wytyczne wynikające z aktów wykonawczych do tej ustawy w tym m.in.: Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Cele i zadania planu ogólnego

Zgodnie z art. 13a ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Określa on zasady realizacji polityki przestrzennej. Jego przepisy uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, są one również podstawą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Granicami opracowania planu ogólnego objęto obszar całego miasta z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, to jest w odniesieniu do terenu Miasta Suwałk - terenów zamkniętych wojskowych.

W planie ogólnym określono ustalenia uwzględniające uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające m.in. z: ustaleń planu zagospodarowania województwa, polityki przestrzennej zawartej w strategii rozwoju miasta i strategii rozwoju ponadlokalnego, lokalizacji obszarów chronionych na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym Miasta Suwałk odpowiednio do specyfiki miejsca wydzielono strefy planistyczne. Gminny katalog stref planistycznych wyznacza: ich profil funkcjonalny, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną: stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

Wraz z projektem planu sporządzono jego uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Do potrzeb planu ogólnego Miasta Suwałk wykonano:

- Opracowanie ekofizjograficzne (opracowanie Referat Urbanistyki, Suwałki 2024 r.),
- Prognozę oddziaływania na środowisko projektu Planu ogólnego Miasta Suwałk (opracowanie Referat Urbanistyki, Suwałki 2025 r.).

Plan ogólny Miasta Suwałk uchwalony jest wyłącznie w formie elektronicznej. Składa się on z części normatywnej, stanowiącej prawo miejscowe w formie zbioru danych przestrzennych opisanych powyżej, będących podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych i sporządzaniu, a następnie uchwalaniu planów miejscowych lub ich zmian oraz części informacyjnej – uzasadnienia zawierającego opis przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym, ich kontekst oraz wpływ na nie istniejących uwarunkowań. Uzasadnienie uzupełnione o rysunek z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz istniejącymi uwarunkowaniami nie posiada mocy prawnej, nie jest przedmiotem uzgodnień.

Treścią planu ogólnego są wyłącznie ustalenia opisane w art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 24 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie projektu planu nie podlega uzgodnieniu.

Wszelkie uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opisane w uzasadnieniu nie podlegają uzgadnianiu, opiniowaniu, uchwalaniu i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

3. Materiały wyjściowe

Na potrzeby opracowania planu ogólnego Miasta Suwałk wykorzystano i przeanalizowano następujące materiały źródłowe:

- mapa topograficzna w skali 1:10 000,
- mapa ewidencyjna miasta w granicach administracyjnych w skali 1:10 000,
- dane z Ewidencji Gruntów i Budynków dotyczące struktury własności,
- baza BDOT10k,
- Bank Danych Lokalnych GUS,
- Objaśnienia do mapy geologiczno-gospodarczej Polski 1:50 000, arkusz Suwałki - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2006 r.,
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Podlaskiego zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r., poz. 2777) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą

Nr XXXIX/356/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r., poz. 3270),

- Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030 przyjęta uchwałą Nr XVIII/213/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r.,
- „Suwałki 2030 Strategia rozwoju", Suwałki 2021 r. (dokument przyjęty uchwałą Nr XXXIII/440/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 czerwca 2021 r.),
- „Strategia rozwoju ponadlokalnego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Suwałk 2030" (przyjęta uchwałą Nr LXIV/826/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2023 r.),
- „Gminny Program Rewitalizacji Miasta Suwałk do roku 2030" (przyjęty uchwałą Nr LXII/813/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2023 r.),
- uchwała Nr L/650/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Suwałk,
- „Strategia Promocji Miasta Suwałki do roku 2027, z perspektywą do 2030 r." (przyjęta uchwałą Nr LV/714/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 marca 2023 r.),
- „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2018 r. do 31 grudnia 2023 r.", Suwałki, styczeń 2024 r.,
- „Raport o stanie miasta 2024", Suwałki 2024,
- „Program ochrony środowiska dla Gminy Miasta Suwałki na lata 2025 - 2028" (przyjęty uchwałą Nr XV/162/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2025 r.),
- „Plan adaptacji do zmian klimatu Gminy Miasta Suwałki do roku 2023" " (przyjęty uchwałą Nr VII/73/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 października 2024 r.),
- „Program Rozwoju Przedsiębiorczości Miasta Suwałk do 2030 r. (przyjęty uchwałą Nr LI/672/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 listopada 2022 r.),
- Gminna Ewidencja Zabytków Miasta Suwałki, stan na dzień 31 stycznia 2018 r.,
- „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Suwałk" (z aktualizacją przyjętą uchwałą Nr XXXVII/402/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 maja 2013 r., aktualizacją przyjętą uchwałą Nr XXXVII/475/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2017 r. oraz aktualizacją przyjętą uchwałą Nr XXVIII/376/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 stycznia 2021 r.),
- Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń

kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o. na lata 2023-2026 (przyjęty uchwałą Nr LIV/711/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 lutego 2023 r.),

- wnioski złożone do planu ogólnego w trakcie trwania procedury planistycznej.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA

1. Ogólna charakterystyka miasta, powiązania przestrzenne

Suwałki to miasto na prawach powiatu, położone w północno-wschodniej części Polski, w północnej części województwa podlaskiego, w pobliżu granicy z Republiką Litewską, Obwodem Kaliningradzkim Federacji Rosyjskiej i Republiką Białorusi. Miasto zajmuje obszar 65,5 km^2, który zamieszkuje około 69,8 tysięcy ludności. Ze względu na wielkość i liczbę mieszkańców Suwałki są drugim po Białymstoku pod względem wielkości miastem w województwie podlaskim.

Miasto leży w obszarze „Zielonych Płuc Europy" w terenie bardzo atrakcyjnym pod względem turystyczno-krajobrazowym, na styku z obrzeżem Puszczy Augustowskiej, w sąsiedztwie Wigierskiego Parku Narodowego i Suwalskiego Parku Krajobrazowego. Przez miasto przepływa rzeka Czarna Hańcza, w niewielkiej odległości od centrum znajdują się miejskie tereny rekreacyjne z zalewem „Arkadia". Ponadto przez teren miasta przebiegają: droga krajowa nr 8 Warszawa-Białystok-Suwałki-Budzisko-Granica Państwa, fragment drogi ekspresowej S61 Ostrów Mazowiecka-Łomża-Ełk-Suwałki-Budzisko-Granica Państwa oraz linie kolejowe Białystok-Suwałki-Trakiszki i Suwałki-Olecko-Ełk.

O dotychczasowym rozwoju miasta decydowało jego położenie, bowiem Suwałki powstały w latach 70 XVII wieku jako ośrodek wymiany handlowej przy starym trakcie wiodącym z Grodna przez Sejny do Przerośli i Królewca.

Obecnie Suwałki położone są na szlaku komunikacyjnym łączącym Europę Zachodnią z państwami nadbałtyckimi oraz państwami Półwyspu Skandynawskiego i północno - zachodnią częścią Rosji, na trasie drogi transportowej szybkiego ruchu Via Baltica i projektowanej Via Carpatia oraz trasie kolejowej Rail Baltica.

Wszystkie wymienione wyżej elementy są czynnikami mającymi istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne miasta, stwarzając korzystne warunki rozwoju, przede wszystkim handlu i ruchu turystycznego.

2. Polityka przestrzenna miasta określona w strategii rozwoju miasta i strategii rozwoju ponadlokalnego

Miasto Suwałki posiada następujące dokumenty strategiczne:

- „Suwałki 2030 Strategia rozwoju" (przyjęta uchwałą Nr XXXIII/440/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 czerwca 2021 r.),
- Strategia rozwoju ponadlokalnego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Suwałk 2030" (przyjęta uchwałą Nr LXIV/826/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 listopada 2023 r.).

Przyjęta w czerwcu 2021 r. strategia rozwoju miasta stanowi istotny dokument planowania rozwoju lokalnego, określający kluczowe kierunki rozwoju Miasta Suwałki. Wskazuje wizję, cele strategiczne i operacyjne oraz kierunki działań wyznaczone do realizacji w okresie jej obowiązywania, tj. do 2030 roku. Strategia to podstawowy instrument zarządzania, stanowiący podstawę do prowadzenia przez władze samorządowe długookresowej polityki rozwoju gminy. Dokument został oparty o diagnozę strategiczną w zakresie sytuacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej miasta Suwałki. W oparciu o część diagnostyczną wyznaczone zostały cele strategiczne, tj. silni mieszkańcy, nowoczesna gospodarka i wyjątkowe środowisko.

Dokument ten zawiera ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na lata 2021 – 2030, którą traktuje jako element zestawu różnorodnych działań (polityk i programów) służącego osiąganiu celów rozwoju społeczno-gospodarczego miasta. Do kluczowych działań ukierunkowanych na kształtowanie przestrzeni miasta w okresie realizacji strategii należy zaliczyć:

- zachowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenia planów miejscowych,
- przeciwdziałanie rozlewaniu się miasta, poprzez uzupełnianie zabudowy na terenach zurbanizowanych i ograniczenie przekształcania terenów rolnych w osiedla mieszkaniowe bez zapewnienia finansowania infrastruktury drogowej i technicznej, poza terenami wyznaczonymi dotychczas w studium,
- wyznaczanie stref funkcjonalno-przestrzennych celem ograniczenia konfliktów społecznych,
- zapobieganie mieszaniu się terenów o sprzecznych funkcjach przestrzennych,
- tworzenie systemu powiązanych ze sobą ciągów ekologicznych, którego główną osią powinna być dolina rzeki Czarnej Hańczy, w oparciu o tereny cenne przyrodniczo oraz rekreacyjne, w powiązaniu z terenami leśnymi i otuliną WPN i SPK,

- ochronę przed zabudową i skażeniem terenów wskazanych w studium jako ciągi ekologiczne oraz terenów wodonośnych,
- stworzenie programu działań zmierzających do ochrony wód podziemnych i rzeki Czarnej Hańczy poprzez likwidację spływu nieoczyszczonych wód,
- tworzenie przestrzeni publicznych integrujących mieszkańców,
- podnoszenie atrakcyjności i udostępnienie mieszkańcom terenów nadrzecznych, poprzez rozbudowę bulwarów, w tym budowa ścieżki rowerowej i spacerowej wzdłuż rzeki w granicach administracyjnych miasta, łączących tereny rekreacyjne, porządkowanie rzeki, budowa kładek przez rzekę,
- zwiększenie terenów zieleni i przestrzeni publicznych, przeznaczanie w planach miejscowych na ten cel nowych terenów i ich pozyskiwanie,
- zwiększenie udziału terenów biologicznie czynnych (np. poprzez ustalanie wysokiego udziału pow. biologicznie czynnych na terenach budowlanych odpowiednio do funkcji, wprowadzenie zieleni jako towarzyszącej inwestycjom drogowym, zalesianie gruntów rolnych),
- rozbudowę układu dróg podstawowych zapewniających sprawne i bezpieczne przemieszczanie mieszkańców z pominięciem przejazdu przez centrum miasta,
- rozbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie systemu ścieżek rowerowych, komunikacyjnych i rekreacyjnych, budowa stacji rowerowych i stojaków rowerowych w mieście,
- zapewnienie miejsc parkingowych w ramach realizowanych inwestycji poza terenami dróg, wprowadzenie parkingów pod budynki i tereny, a tam, gdzie nie będzie to możliwe lub uzasadnione ekonomicznie, dopuszczenie budowy parkingów wielopoziomowych nadziemnych,
- poprawę wizerunku i estetyki miasta poprzez modernizacje istniejącej substancji, dbałość o małą architekturę i zieleń, w tym ukwiecanie miasta,
- ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez zachowanie skali zabudowy śródmieścia Suwałk i pierzowej obudowy ulic w Śródmieściu, działania na rzecz promocji unikatowej suwalskiej starówki i „suwalskiej kamienicy", utrzymania zasobu zabytków w odpowiednim stanie technicznym, wprowadzanie nowych funkcji do tych obiektów,

dbałość o detal i wystrój zabytków, ograniczenie ruchu komunikacyjnego, wyprowadzenie ruchu przejazdowego, zmianę organizacji ruchu w śródmieściu,

- budowanie tożsamości miasta w oparciu o jego historię i postaci tu mieszkające,
- budowanie tożsamości miasta poprzez utworzenie systemu spójnej informacji i urządzeń miejskich np. ujednolicenie wiat przystankowych, tabliczek z nazwami ulic, małej architektury przyulicznej, stosowania jednolitej kolorystycznie nawierzchni na drogach rowerowych itd.

W zakresie kształtowania polityki rozwoju miasta wyznaczone zostały trzy Obszary Strategicznej Interwencji:

- OSI Zabytkowe centrum miasta,
- OSI Tereny pożwirowe (Krzywólka i Sobolewo),
- OSI Tereny pokolejowe w centrum miasta.

W każdym z tych obszarów podejmowane mają być działania, które przyczynią się do oczekiwanych zmian społeczno-gospodarczo-przestrzennych. W szczególności:

- w OSI Zabytkowe centrum miasta – będą podejmowane działania z zakresu kompleksowej rewitalizacji, w tym w szczególności urbanistycznej i społecznej,
- w OSI Tereny pożwirowe (Krzywólka i Sobolewo) – będą podejmowane działania zmierzające do nadania tym terenom nowych funkcji: gospodarczych, sportowych, rekreacyjnych,
- w OSI Tereny pokolejowe w centrum miasta – będą realizowane działania ukierunkowane na nadanie tym terenom nowych funkcji. Po przeniesieniu z centrum miasta na obrzeża kolejowej stacji towarowej planowane jest wykonanie na tym terenie nowoczesnego centrum przesiadkowego, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, zieleni miejskiej.

W strategii wojewódzkiej i strategiach rządowych Miasto Suwałki zaliczane jest do dwóch obszarów strategicznej interwencji wyznaczonych w Strategii Podlaskie 2030:

- OSI Ośrodki subregionalne – w tym obszarze powinny być realizowane następujące cele strategiczne Strategii Podlaskie 2030: Przemysły przyszłości; Kompetentni mieszkańcy; Przestrzeń wysokiej jakości; wszystkie cele operacyjne celu strategicznego Partnerski region;

- OSI Miasta powiatowe – w tym obszarze strategicznej interwencji szczególnie istotna będzie realizacja celów: Lokalna przedsiębiorczość; Kompetencje mieszkańców; Aktywizacja mieszkańców; Przestrzeń wysokiej jakości.

Poza OSI wojewódzkimi, miasto należy do Polski Wschodniej, która stanowi Obszar Strategicznej Interwencji na poziomie krajowym. Ponadto należy podkreślić konieczność dążenia władz miasta przy wsparciu władz samorządowych województwa, do objęcia Miasta Suwałki również instrumentami wsparcia krajowego ukierunkowanymi do miast średniej wielkości tracących funkcje społeczno-gospodarcze (dotychczas prezentowane analizy oraz skutki pandemii obrazują trudności rozwojowe miasta, jednak nie znalazło to odzwierciedlenia w zaliczeniu Suwałk do grupy miast wymagających wsparcia).

Na mocy porozumienia międzygminnego z dnia 2 sierpnia 2022 r. w sprawie powołania Związku ZIT i zasad współpracy jednostek samorządu terytorialnego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Suwałk, służących realizacji zadań w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych, opracowano i przyjęto w listopadzie 2023 r. „Strategię rozwoju ponadlokalnego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Suwałk 2030".

Dokument ten został oparty o diagnozę strategiczną w zakresie sytuacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej miasta oraz gminy Suwałki. W oparciu o część diagnostyczną wyznaczone są cele strategiczne tj. silny ośrodek gospodarczy, silni mieszkańcy w zintegrowanym MOF, czyste środowisko i funkcjonalna przestrzeń.

Dokument ten zawiera ustalenia w zakresie kształtowania i prowadzenia wspólnej z gminą polityki w tym przestrzennej na lata 2021 - 2030, określa model struktury funkcjonalno-przestrzennej partnerstwa oraz wykaz zarysów wspólnych projektów i wzajemne powiązania pomiędzy nimi.

W wykazie zarysów projektów przewidzianych do finansowania w ramach ZIT wymienia się m.in.:

- rozbudowę lotniska w Suwałkach w zakresie rozwoju funkcji gospodarczych obszaru MOF Suwałki i poprawę bezpieczeństwa lotów,
- poprawę jakości kształcenia w Mieście Suwałki poprzez rozbudowę infrastruktury istniejących szkół,
- adaptację obiektów z zasobów komunalnych na Rodzinne Domy Dziecka działające na potrzeby mieszkańców MOF Suwałki,
- wspieranie zrównoważonej mobilności miejskiej w mieście i gminie,

- wspieranie przystosowania do zmian klimatu poprzez zielono-błękitne inwestycje na terenie MOF Suwałki.

W wykazie projektów przewidzianych do finansowania poza instrumentem ZIT wymienia się m.in.:

- poprawę atrakcyjności inwestycyjnej miasta poprzez przebudowę układu ulic w południowej strefie przemysłowej,
- budowę Biblioteki - Mediateki – Kreatywnego Centrum Książki, Nauki, Edukacji i Technologii w Suwałkach,
- budowę wewnętrznej obwodnicy miasta z mostem na rzece Czarnej Hańczy.

Zgodne z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. …”*

Jednocześnie, zgodnie z art. 51 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 ze zmianami), cyt.: *„Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”.*

Powyższe oznacza, iż do dnia 30 czerwca 2026 r., ustalając plan ogólny, gmina nie musi uwzględniać postanowień strategii w opracowywanym dokumencie planu.

Niemniej jednak, z uwagi na aktualność polityki przestrzennej oraz kierunków rozwoju Miasta Suwałk, określonych w dokumentach strategicznych, ich ustalenia zostały przywołane w niniejszym uzasadnieniu.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Podlaskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r., poz. 2777) wraz ze zmianą przyjętą

uchwałą Nr XXXIX/356/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r., poz. 3270), określanym dalej jako PZPWP, miasto Suwałki pełni, w strukturze funkcjonalnej województwa, rolę ośrodka subregionalnego i miejskiego obszaru funkcjonalnego.

Wskazane w PZPWP (*Kierunki poprawy i rozwoju infrastruktury miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Suwałk - 6.1.2.3.)* dla miasta Suwałk zadania dotyczą przede wszystkim wspomagania funkcji ośrodka wojewódzkiego, zwłaszcza z zakresu administracji publicznej, szkolnictwa wyższego, lecznictwa zamkniętego i specjalistycznego, kultury dla północnej części województwa i współpracy transgranicznej oraz pełnienia standardowych funkcji ośrodka powiatowego i gminnego.

W planie ogólnym miasta Suwałk ich uwzględnienie nastąpiło w następujący sposób, odpowiednio w zakresie:

1) *poprawy infrastruktury ochrony zdrowia i opieki społecznej, poprzez:*
   a) *modernizację i przebudowę obiektów Szpitala Wojewódzkiego im. St. Rydygiera* – wyznaczenie strefy 34SU,
   b) *rozbudowę i modernizację Specjalistycznego Psychiatrycznego Samodzielnego Publicznego ZOZ w Suwałkach* – wyznaczenie strefy 33SU,
   c) *rozbudowę i modernizację SPZOZ Ośrodka Rehabilitacji w Suwałkach* – wyznaczenie strefy 121SU,
   d) *rozbudowa Domu Pomocy Społecznej „Kalina" o placówkę opiekuńczo leczniczą* – wyznaczenie strefy 17SU.
2) *poprawy infrastruktury edukacji, poprzez:*
   a) *rozbudowę Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Suwałkach pod kątem lepszego dostosowania kształcenia do potrzeb nowoczesnej, innowacyjnej gospodarki i rynku pracy* – wyznaczenie strefy 34SU,
   b) *modernizację i ewentualną rozbudowę obiektów szkolnictwa ponadgimnazjalnego, z priorytetem dostosowania do potrzeb rynku pracy i nowoczesnych form kształcenia* – wyznaczenie stref: 147SU, 152SU, 127SU, 114SU, 111SU, 94SU, 69SU, *tym także doposażenie Państwowej Szkoły Muzycznej I i II stopnia w Suwałkach* – wyznaczenie strefy 127SU.
3) *rozwoju infrastruktury sportu, rekreacji i obsługi turystyki, poprzez:*

a) *budowę Centrum Sportów Motorowych w Suwałkach* - wyznaczenie stref: 94SU, 208SU i 208SU oraz 22SN (obecnie planowane przeniesienie i dopuszczenie w obowiązującym planie w rejonie lotniska),

b) *budowę sali sportowo-widowiskowej dostosowanej do imprez o znaczeniu regionalnym, krajowym i międzynarodowym* – wyznaczenie strefy 142SU (obiekt zrealizowany),

c) *budowę hali tenisowej i kortów w Suwałkach* – wyznaczenie strefy 174SU (obiekt w realizacji),

d) *remonty i modernizację istniejących obiektów sportowych, w tym kompleksu przy ul. Zarzecze* – wyznaczenie strefy 142SU *i infrastruktury przyszkolnej w Suwałkach i gminie Suwałki,*

e) *zagospodarowanie rekreacyjne doliny rzeki Czarnej Hańczy* – wyznaczenie stref: 20SN, 27SN, 46SN, 48SN, 49SN i 50SN *oraz wyrobisk i zbiorników poeksploatacyjnych kruszywa* – wyznaczenie stref: 11SN, 22SN, 64SN i 65SN,

f) *dostosowanie zagospodarowania obszaru Wigierskiego Parku Narodowego i jego otoczenia do potrzeb turystyki zmotoryzowanej, w tym poprzez budowę proekologicznych parkingów, stacji ładowania dla pojazdów z napędem elektrycznym oraz zakup statku turystycznego z napędem elektrycznym,*

g) *utworzenie i zagospodarowanie tras narciarsko-rowerowych obejmujących m.in. Wigierski Park Narodowy i miasto Suwałki, gminę Suwałki i powiat Suwalski, uzupełniających projekt Trasy Rowerowej Polski Wschodniej (Green Velo).*

4) *poprawy i rozwoju infrastruktury kultury, poprzez:*

a) *realizację II etapu budowy Muzeum Wigier* – przestrzennie poza granicami miasta,

b) *remonty, modernizacje i rozbudowy obiektów ponadlokalnych placówek kultury, w tym muzealnych, bibliotecznych – specjalistycznych oraz wielofunkcyjnych* – obiekty istniejące znalazły się w planie ogólnym w wyznaczonych strefach usługowych SU oraz w uzasadnionych przypadkach w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,

c) *budowę galerii sztuki współczesnej w oparciu o budynek byłej łaźni w ramach zagospodarowania terenów nadrzecznych w Suwałkach* – wyznaczenie strefy 27SN (obiekt zrealizowany),

d) *budowę multimedialnej biblioteki miejskiej* – wyznaczenie strefy 59SN (planowana realizacja),

e) *kontynuację rewaloryzacji i rewitalizacji przestrzeni miejskiej, w tym opracowanie kompleksowego programu rewitalizacji* – wyznaczenie w tym celu obszaru zabudowy śródmiejskiej pokrywającego się z granicami obszaru rewitalizacji objętego programem rewitalizacji,

f) *atrakcyjne zagospodarowanie ważnych przestrzeni publicznych miasta i ich otoczenia, z priorytetem zabudowy śródmiejskiej i publicznych terenów parkowo-rekreacyjnych, w szczególności śródmiejskiej części doliny rzeki Czarnej Hańczy* – wyznaczenie stref: 20SN, 27SN, 46SN, 48SN, 49SN i 50SN.

5) *poprawy i rozwoju infrastruktury dla inwestycji gospodarczych, poprzez:*

a) *przebudowy i rozbudowy infrastruktury drogowej i kolejowej, w tym nowych bocznic w strefach przemysłowych miasta i gminy Suwałki* – szczegółowe rozstrzygnięcia możliwe na etapie sporządzania planów miejscowych we wszystkich strefach z uwagi na funkcję komunikacji,

b) *rozbudowy i modernizacje infrastruktury technicznej istniejących terenów produkcyjno-usługowych* – szczegółowe rozstrzygnięcia możliwe na etapie sporządzania planów miejscowych we wszystkich strefach z uwagi na funkcję infrastruktury technicznej,

c) *stosowne do popytu tworzenie nowych terenów inwestycyjnych, w tym w zachodniej i południowej strefie przemysłowej* – wyznaczenie strefy 35SP,

d) *zwiększenie terenów Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej* – wyznaczenie stref: 37SP, 35SP, 34Sp, 33SP i 27SP,

e) *rozwój Parku Naukowo – Technicznego Polska Wschód w Suwałkach* – wyznaczenie strefy 22SP,

f) *unowocześnianie systemów teleinformatycznych, w szczególności związanych z potrzebami e-biznesu, dotyczących między innymi rozwoju nowoczesnych technologii, możliwości współpracy przedsiębiorstw między sobą i z nauką, wdrożeń innowacji, patentów itp.*

6) *rozwoju infrastruktury transportowej oraz telekomunikacji i teleinformatyki celem poprawy powiązań zewnętrznych i dostępności miasta wg odpowiednich dla obszaru funkcjonalnego zasad z rozdz. 6.3.1. oraz kierunków z pkt 6.3.2.5. i 6.3.3., z priorytetem*

budowy obwodnicy w ciągu drogi ekspresowej S61 Via Baltica – wyznaczenie stref: 1SK, 2SK i 3SK *i modernizacji linii kolejowej nr 40 Augustów – Suwałki* – wyznaczenie strefy 5SK*,*

7) *rozwoju infrastruktury systemów energetycznych wg odpowiednich dla obszaru funkcjonalnego zasad i kierunków z rozdziałów 6.5.1. – 6.5.6., z priorytetem budowy systemu zaopatrzenia obszaru w gaz ziemny i modernizacji oraz rozbudowy systemu ciepłowniczego pod kątem ekologizacji źródła ciepła i ograniczenia emisji* – szczegółowe rozstrzygnięcia możliwe na etapie sporządzania planów miejscowych we wszystkich strefach z uwagi na funkcję infrastruktury technicznej*,*
8) *rozwoju infrastruktury systemów wodno-kanalizacyjnych i gospodarki odpadami wg odpowiednich dla obszaru funkcjonalnego zasad i kierunków z rozdziałów 6.4.2.3. – 6.4.2.5., z priorytetem rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla ochrony przed zanieczyszczeniami wód jeziora Wigry i rzeki Czarnej Hańczy oraz rozbudowy i modernizacji miejskiej kompostowni (RIPOK)* – szczegółowe rozstrzygnięcia możliwe na etapie sporządzania planów miejscowych we wszystkich strefach z uwagi na funkcję infrastruktury technicznej.

W ww. strefach znalazły się istniejące i planowane obiekty o funkcjach subregionalnych oraz ponadlokalnych wymienionych w PZPWP.

W zakresie wspierania rozwoju infrastruktury funkcji gospodarczych, poprawy struktury zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim wynikające z PZPWP regulacje dotyczące elementów ponadlokalnych zagospodarowania w zakresie prawidłowego funkcjonowania i rozwoju infrastruktury.

W obszarze Miasta Suwałk występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie systemu transportowego, infrastruktury energetycznej, telekomunikacji i teleinformatyki, radiokomunikacji i teletransmisji, sieci ekologicznej, gospodarki wodnościekowej, dziedzictwa kulturowego oraz obronności i bezpieczeństwa państwa wynikające z postanowień PZPWP.

W zakresie systemu transportowego są to w szczególności:

- droga krajowa ekspresowa S61 *Via Baltica*, którą objęto strefami 1SK, 2SK i 3SK,
- infrastruktura kolejowa: linie kolejowe nr 39 i nr 40 - w korytarzu E-75 *Rail Baltica,* i nr 51, którą objęto strefą 5SK,
- lokalne lotnisko użytku publicznego, które objęto strefą 4SK,

- drogi wojewódzkie nr 652, nr 653, nr 655 oraz nr 662, które znalazły się w granicach poszczególnych stref wyznaczonych w planie ogólnym (każda z tych stref w profilu funkcjonalnym podstawowym zawiera tereny komunikacji, co na etapie sporządzania planu miejscowego pozwala na dokonanie szczegółowych rozstrzygnięć dotyczących ustalenia przebiegu tych pasów drogowych); ze względu na trwające procedury zmiany obecnego przebiegu dróg wojewódzkich w granicach miasta, oraz brak rozstrzygnięć dotyczących korekty ich pasów, w tym wynikających ze stanu własnościowego, nie wydzielono tych dróg odrębnymi strefami SK,
- szlaki turystyczne w tym w szczególności: Europejski długodystansowy szlak pieszy E11 i szlak rowerowy „Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo", których przebieg wskazany został na załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia planu ogólnego oraz: szlaki rowerowe międzynarodowe, transgraniczne i krajowe: Euro Velo R 11, „Pierścień rowerowy Suwalszczyzny" R65, Dowspuda – Dubowo II – Suwałki – Mała Huta – Leszczewo – Stary Folwark, które przez miasto przebiegają wykorzystując sieć istniejących dróg rowerowych,

przyjęte profile i wskaźniki wskazane dla stref w ich lokalizacji pozwalają na ich uwzględnienie i ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie systemu infrastruktury telekomunikacji i teleinformatyki, radiokomunikacji i teletransmisji są to w szczególności:

- sieci i węzły światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej, których przebieg wskazany został na załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia planu ogólnego (przyjęte wskaźniki i profile wskazane dla stref w ich lokalizacji pozwalają na ich uwzględnienie i ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego),
- linia radiowa: RTCN Suwałki/Krzemieniucha – SLR Kamień, która została uwzględniona w planie ogólnym przez ustalenie w strefach planistycznych w obszarze trasy linii wraz z jego pasem technicznym, wysokości zabudowy respektujących ograniczenia wysokości w niej ustalone (przebieg linii wskazany został na załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia planu ogólnego),
- obiekty radiokomunikacji i teletransmisji – TON Suwałki oraz pomoce radionawigacyjne lotnictwa cywilnego, które zostały uwzględnione w planie ogólnym przez ustalenie w strefach planistycznych obejmujących ich lokalizacje, wysokości

zabudowy respektujące ograniczenia wysokości w niej ustalone (przebieg wskazany został na załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia planu ogólnego).

W zakresie infrastruktury energetycznej ustalono strefy infrastrukturalne dla terenów stacji transformatorowo – rozdzielczych: 1SI, 10SI, 21SI i 36SI. Istniejąca linia NN 400 kV wraz z pasem technologicznym (70,0 m, po 35,0 m po obu stronach osi linii) zawiera się w granicach stref: 6SO i 7SO oraz na fragmentach 1SK. Tereny przez które przebiegają istniejące linie WN 110kV wraz z pasami technologicznymi (40,0 m dla linii jednotorowych i 45,0 m dla linii dwutorowych), objęto strefami otwartymi oraz w uzasadnionych przypadkach innymi strefami, które umożliwiają wyznaczanie terenów infrastruktury technicznej. Przebieg ww. linii wskazany został na załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia planu ogólnego.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i niezbędnego rozwoju obiektów o funkcjach subregionalnych ustalono strefy infrastrukturalne dla obszaru oczyszczalni ścieków w Suwałkach (23SI) i Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach (13SI) oraz obszaru ujęcia wody dla miasta Suwałki (17SI).

Istniejące zasoby i walory zabytkowe zostały uwzględnione w POG poprzez wyznaczenie stref planistycznych i ustalenie dla nich gminnych standardów urbanistycznych w sposób umożliwiający właściwą ochronę zasobów w sposób zgodny z przepisami regulującymi zagadnienia ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ustalenia w tym zakresie przeniesione zostały z obowiązujących przepisów prawa miejscowego w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie środowiska przyrodniczego w planie ogólnym uwzględniono elementy sieci ekologicznej województwa, w tym obszar węzłowy regionalnej sieci ekologicznej GKPn-4 Puszcza Augustowska, którego przebieg w granicach miasta wskazany został na załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia planu ogólnego, poprzez wyznaczenie stref planistycznych, wskazanie profili dodatkowych i ustalenie dla nich, w uzasadnionych przypadkach, gminnych standardów urbanistycznych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami wynikającymi z położenia w:

- obszarach Natura 2000 Ostoja Augustowska, Ostoja Wigierska, Puszcza Augustowska,
- Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierze Północnej Suwalszczyzny,
- dolinie rzeki Czarnej Hańczy.

W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejące tereny zamknięte i jego strefy ochronne stosownie do zakresu dokumentu**,** głównie poprzez świadome kształtowanie sąsiedztwa ww. stref.

Zrównoważony rozwój zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Suwałk realizowany jest w planie ogólnym poprzez koncentrację obszarów urbanizacji, w szczególności poprzez uzupełnienia zabudowy z wykorzystaniem rezerw w terenach zainwestowanych i z wtórnym zagospodarowaniem.

4. Obszary chronione i wymagające szczególnego zagospodarowania znajdujące się na obszarze miasta:

4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach administracyjnych Suwałk i w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują następujące formy ochrony przyrody określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890, z 2024 r. poz. 1089) - kolejność wg ustawy:

1) **Wigierski Park Narodowy –** zlokalizowany poza obszarem miasta w minimalnej odległości ok. 0,9 km w kierunku wschodnim i południowo - wschodnim; otulina Parku na odcinku ok. 8,5 km (od przecięcia z rzeką Czarną Hańczą, do skrzyżowania z terenem kolejowym w rejonie ulicy Północnej) pokrywa się z granicą miasta Suwałk,
2) **Rezerwat przyrody** „Cmentarzysko Jaćwingów", utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 31 października 1959 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (MP z 1959 r. Nr 96, poz. 517), obecnie funkcjonujący w oparciu o Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 26 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 27.11.2019 r., poz. 5544), w którym określono rodzaj rezerwatu – leśny (L), typ – kulturowy (PKu), podtyp – zabytków (za) oraz typ ze względu na główny typ ekosystemu – leśny i borowy (EL), podtyp – lasów mieszanych nizinnych (lmn). Zadania ochronne dla rezerwatu zostały ustalone na okres pięciu lat w Zarządzeniu Nr 21/2020 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 29 maja 2020 r.,
3) **Obszary Chronionego Krajobrazu**:
   - **Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny"**, utworzony w 1991 r., obejmuje północną część miasta (w tym Las Szwajcaria),

wschodnie, morenowe obrzeża miasta oraz fragment doliny Czarnej Hańczy z jej bliskim otoczeniem. Całkowita powierzchnia Obszaru wynosi 42.844,94 ha, w tym w granicach administracyjnych Suwałk ok. 1 1528,64 ha (2,71% całkowitej powierzchni Obszaru).

Zgodnie z Uchwałą Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny" (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2116, z 2018 r. poz. 2906, z 2020 r. poz. 2246), czynna ochrona ekosystemów Obszaru polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych związanych z urozmaiconą rzeźbą polodowcową Pojezierza Północnej Suwalszczyzny, z licznymi jeziorami, kemami, ozami i wzgórzami morenowymi,

- **Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie"**, utworzony w 1991 r., obejmuje przeważającą część Puszczy Augustowskiej. Całkowita powierzchnia Obszaru wynosi 69.574,99 ha. Zgodnie z Uchwałą Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie" (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2117, z 2018 r. poz.2905, z 2018 r. poz. 3723), czynna ochrona ekosystemów obszaru polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych kompleksu leśnego Puszczy Augustowskiej. Granica tego obszaru przebiega m. in. granicą administracyjną Suwałk,

4) **Obszary Natura 2000**:

- **Obszar specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Augustowska" PLB200002** obejmuje położony w południowej części miasta Las Suwalski, stanowiący część kompleksu leśnego Puszczy Augustowskiej. Obszar zajmuje w granicach administracyjnych Suwałk ok. 374 ha. OSO ustanowiony został w 2004 r., ze względu na konieczność ochrony wielu cennych i chronionych gatunków ptaków oraz ich siedlisk w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Powierzchnia obszaru wynosi 134 377,7 ha. Przedmiot ochrony obszaru „Puszcza Augustowska" PLB200002: stanowią gatunki ptaków objęte art. 4 dyrektywy 2009I147IWE (kategorie A-C),
- **Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Augustowska" PLH200005** - zaproponowany w 2007 r. w celu ochrony naturalnych i półnaturalnych

ekosystemów Puszczy Augustowskiej i zatwierdzony przez Komisję Europejską w 2009 r. Całkowita powierzchnia obszaru wynosi 107.068,74 ha. W granicach administracyjnych miasta obszar PLH200005 pokrywa się z obszarem PLB200002 i zajmuje ok. 372 ha. Wraz z przyległymi obszarami leśnymi na Litwie i Białorusi Puszcza Augustowska tworzy jeden z największych zwartych kompleksów leśnych na nizinach środkowej Europy. Jest to również niezwykle ważny korytarz migracyjny dla leśnych gatunków flory i fauny, łączący lasy Europy środkowej i wschodniej,

- **Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Wigierska" PLH200004** zaproponowany w 2004 r. i zatwierdzony przez Komisję Europejską w 2008 r. Obszar obejmuje jezioro Wigry wraz z zespołem jezior go otaczających, pobliskie lasy, stanowiące północną część Puszczy Augustowskiej oraz fragment doliny Czarnej Hańczy o powierzchni 16.072,11 ha. W granicach administracyjnych miasta Suwałki obszar zajmuje ok. 15,57 ha,

5) **Stanowisko dokumentacyjne „Szwajcaria"** ustanowione zostało w 1995 r., obejmuje ono odsłonięcie geologiczne położone w północno-wschodniej części miasta, przy ul. Czarnoziem 1 (działka geod. nr 22629/2), o powierzchni 0,2 ha. Celem ochrony jest zachowanie stanowiska geologicznego z różnowiekowymi poziomami glacjalnymi (gliny zwałowe) i dzielącymi je osadami interglacjału eemskiego (torfy i mułki), powstałymi około 100 000 lat p.n.e.,

6) **Pomniki przyrody** - pomnikami przyrody na terenie Suwałk są wyróżniające się pojedyncze drzewa, objęte ochroną na mocy rozporządzeń wojewody (suwalskiego i podlaskiego) oraz uchwałą Prezydium WRN w Białymstoku i uchwałami Rady Miejskiej w Suwałkach. Aktualna liczba pomników przyrody wynosi 35.

7) **Ochrona gatunkowa roślin, grzybów i zwierząt**

Podczas badań wykonanych w latach 2009 i 2010 na potrzeby opracowania „Analiza i ocena zasobów przyrodniczych miasta Suwałk" (Świerubska i in. 2010), na wybranych terenach miasta, o łącznej powierzchni ok. 973,03 ha, stwierdzono występowanie:

- 27 chronionych gatunków roślin (zaktualizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin. Dz. U. z dnia 16 października 2014 r., poz. 1409), w tym 9 gatunków pod ochroną ścisłą i 18 gatunków pod ochrona częściową;

- jednego gatunku porostu (grzyb zlichenizowany) – odnożyca mączasta (*Ramalina farinacea*), objętego ochroną częściową (zaktualizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów. Dz. U. z dnia 16 października 2014 r., poz. 1408);
- 138 chronionych gatunków zwierząt (zaktualizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Dz. U. z dnia 7 października 2014 r., poz. 1348), w tym 119 pod ochrona ścisłą i 19 gatunków pod ochroną częściową. Są to: 11 gatunków płazów, 3 gatunki gadów, 109 gatunków ptaków i 15 gatunków ssaków.

Podczas badań wykonanych w latach 2019 i 2020 na potrzeby opracowania „Analiza i ocena zasobów przyrodniczych wybranych terenów miasta Suwałk" (Zakład Innowacji Przyrodniczych ECOEXPERT sp. z o.o. (2020), na kolejnych wytypowanych terenach, o łącznej powierzchni ok. 258,25 ha, stwierdzono występowanie:

- 372 taksonów roślin naczyniowych w tym 6 chronionych gatunków podlegających ochronie prawnej (ochronie częściowej).
- 91 gatunków zwierząt należących do płazów, gadów, ptaków i ssaków, w tym 84 gatunki zwierząt objęte ochroną prawną.

W sumie przebadane zostały tereny o łącznej powierzchni ok. 1231,28 ha (co stanowi ok. 18,8 % powierzchni miasta). Z uwagi na obecne zagospodarowanie, zabudowę, zainwestowanie i związane z tym przekształcenia oraz położenie i brak walorów przyrodniczych, pozostałe tereny w granicach miasta nie wymagają dalszych analiz w ww. zakresie.

Uwarunkowania dotyczące ww. form ochrony przyrody, zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez niewyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod strefy umożliwiające zabudowę na tych obszarach. Obszary objęte formami ochrony znalazły się w przeważającej większości w granicach stref otwartych SO oraz we fragmentach w granicach stref zieleni i rekreacji SN. Wyjątek stanowią fragmenty terenów położone w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których dopuszczono konkretne zagospodarowanie. Obowiązujące ustalenia planów miejscowych w zakresie funkcji i przeznaczenia oraz wymaganych parametrów przeniesione zostały w tych przypadkach do planu ogólnego.

4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Kwestię ochrony przeciwpowodziowej regulują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

Zgodnie z Prawem wodnym, przez:

1) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi rozumie się obszary, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi,
2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:
   a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
   b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
   c) obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ww. ustawy, stanowiące działki ewidencyjne,
   d) pas techniczny,
3) ryzyko powodziowe rozumie się kombinację prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi i potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

Potencjalne zagrożenie powodziowe w granicach miasta Suwałki związane jest z rzeką Czarną Hańczą. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ryzyka powodziowego wraz z zasięgiem wód o prawdopodobieństwie wystąpienia p=1% (tj. średnio raz na 100 lat) i obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi p=10% (tj. średnio raz na 10 lat), wskazano w części graficznej uzasadnienia (źródło danych: https://wody.isok.gov.pl/).

Z powyższych danych wynika, że obszary te mają w granicach miasta niewielki zasięg.

Uwarunkowania dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez niewyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod strefy umożliwiające zabudowę na tych obszarach. Wyjątek stanowią niewielkie fragmenty terenów położone w granicach stref: usługowej SU (teren młyna na zakończeniu ulicy Młynarskiej), infrastrukturalnej SI (teren oczyszczalni ścieków przy ulicy Sejneńskiej) oraz

otwartej SO (rejon Krzywólki). Wynika to z faktu przeniesienia do planu ogólnego ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tych terenach.

4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z § 5 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów (Dz.U. Nr 7, poz.55 z 2004 r.) obszar zmeliorowanych gruntów podlegających ewidencjonowaniu stanowi suma powierzchni użytków rolnych, na którą wywierają korzystny wpływ urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, wody oraz urządzenia melioracji wodnych podstawowych.

Jak wynika z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku Zarząd Zlewni w Augustowie na podstawie art. 240 ust. 4 pkt 15 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2024 poz.1087, 1089, 1473), na terenie miasta Suwałk – nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Z ewidencji gruntów wynika natomiast, iż rowy melioracyjne na terenie miasta Suwałk zajmują ok. 3,5 ha i występują na gruntach rolnych, w planie ogólnym zawierają się w przeważającej większości w granicach stref otwartych SO oraz stref zieleni i rekreacji SN. Nie wyklucza się ponadto występowania urządzeń melioracji wodnych służących do odprowadzania wód z innych terenów, które nie są ewidencjonowane.

4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zagrożenie ruchami masowymi uzależnione jest od wielu czynników, jak:

- morfogeneza terenu;
- morfometria terenu (kąty nachylenia terenu i wysokości względne);
- przypowierzchniowa budowa geologiczna;
- inne przejawy morfodynamiki;
- pokrycie terenu roślinnością;
- zabezpieczenia techniczne stoków.

W przypadku terenów o naturalnych predyspozycjach do powstawania ruchów masowych,

ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfodynamicznych.

Zgodnie z literaturą przedmiotu (Klimaszewski 1978), słabe ruchy masowe (soliflukcja - proces pełznięcia pokrywy zwietrzelinowej, nasiąkniętej wodą) mogą pojawiać się już przy kącie nachylenia 2-7°, przy 7-15° może wystąpić silne spełzywanie i soliflukcja oraz osuwanie. Przy kącie nachylenia terenu 15-35° możliwe jest silne osuwanie gruntu. Za osuwiskotwórcze uznaje się generalnie nachylenie terenu 15-35°. Powyżej 35° występuje zjawisko odpadania i obrywania mas skalnych i zwietrzeliny (Klimaszewski 1978).

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (aplikacja SOPO http://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl) na terenie miasta Suwałki nie występują osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

4.5. Strefy ochronne ujęć wody

Dla ujęć wody podziemnej, dla których ustanowiono strefy ochronne obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodno-prawnych.

Na obszarze miasta Suwałki dla ujęcia komunalnego (zlokalizowanego w północno - zachodniej części Suwałk, w zakolu rzeki Czarnej Hańczy) obowiązuje Rozporządzenie Nr 1/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w Suwałkach (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 150 z dnia 24 czerwca 2010 r.), zmienione Rozporządzeniem Nr 1/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 212, poz. 2553), zmienione Rozporządzeniem Nr 31/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 16 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3759).

Dla ujęcia ustanowione zostały: tereny ochrony bezpośredniej, teren ochrony pośredniej oraz w jej zasięgu obszar o zaostrzonych warunkach ochrony.

Poza ujęciem komunalnym na obszarze Suwałk wyznaczone zostały strefy ochronne wód podziemnych dla ujęcia wód zlokalizowanego na terenie Jednostki wojskowej 1747 (Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 17 kwietnia 2002 r. w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęcia wody podziemnej

na terenie Jednostki Wojskowej 1747 w Suwałkach województwo podlaskie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 15 z dnia 18 maja 2002 r.).

Uwarunkowania dotyczące ograniczeń wynikających z występowania stref ochronnych ujęć wody zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez niewyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod strefy umożliwiające zabudowę na tych obszarach. Teren komunalnego ujęcia wody wraz ze strefą ochronną znajdują się w planie ogólnym w granicach strefy otwartej SO oraz strefy infrastrukturalnej SI (teren PWiK). Obszary te objęte są ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ujęcie wody na terenie jednostki wojskowej wraz ze strefą ochronną znajdują się poza granicami opracowania planu ogólnego.

Obecnie procedowana jest zmiana granic strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody w Suwałkach. Opracowana w 2025 roku *Analiza ryzyka dla miejskiego ujęcia wód podziemnych w Suwałkach*, została przekazana Wojewodzie Podlaskiemu przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Spółka z o.o. w lipcu 2025 roku. We wnioskach przedmiotowej Analizy ryzyka zawarto zapis o konieczności zmiany stref ochronnych ujęcia komunalnego w Suwałkach w odniesieniu do:

- zasięgu granic terenów ochrony bezpośredniej studni,
- zasięgu granicy obszaru ochrony pośredniej o zaostrzonych warunkach ochrony,
- zakazów, nakazów i ograniczeń obowiązujących na terenie stref ochrony ujęcia.

Na podstawie ww. analizy Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o. w lipcu 2025r. złożyło do Wojewody Podlaskiego *Wniosek o ustanowienie strefy ochronnej miejskiego ujęcia wód podziemnych w Suwałkach*, który zawiera propozycję zmiany przebiegu granic stref ochronnych oraz zakazy i nakazy dotyczące poszczególnych stref.

4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W granicach administracyjnych Miasta Suwałk nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Według danych z 2025 r. na terenie Suwałk wydobycie kruszywa odbywa się w obrębie trzech złóż: Suwałki VI, Suwałki VII i Sobolewo – Krzywe, dla których wyznaczone zostały obszary i tereny górnicze. Nie wyznaczono natomiast filarów ochronnych. Są to:

- dla złoża Suwałki VI (koncesja obowiązuje do 31.12.2055 r.) – obszar górniczy Suwałki VI/1 i teren górniczy Suwałki VI/1;
- dla złoża Suwałki VII (koncesja obowiązuje do 31.12.2045 r.) – obszar górniczy Suwałki VII i teren górniczy Suwałki VII;
- dla złoża Sobolewo-Krzywe (koncesja na wydobycie została wydana w 2003 roku, zmieniona 31.12.2024 r., obowiązuje do 30.11.2028 r.) – obszar górniczy Sobolewo I/1 i teren górniczy Sobolewo I/1.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2024 r. poz. 1290), obszar górniczy jest to „przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji", natomiast teren górniczy definiowany jest jako przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

W planie ogólnym strefy górnictwa SG wyznaczono w miejscach obecnego wydobycia. Jednocześnie nie wyznaczono nowych stref górnictwa w granicach miasta.

4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (baza MIDAS) oraz wg. „Bilansu zasobu kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31 grudnia 2024 r." na obszarze Suwałk aktualnie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych wymienione w poniższej tabeli.

Tab. 1. Złoża surowców mineralnych w granicach miasta Suwałk

Lp.	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania złoża	Typ złoża	Zasoby		Wydobycie
				geologiczne bilansowe	przemysłowe	
1.	Suwałki IV*	złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane	Piaski i żwiry	9	-	-
2.	Suwałki VI*	złoże eksploatowane	Piaski i żwiry	1 936	1 716	72
3.	Potasznia* (część)	złoże o zasobach rozpoznanych wstępnie (w kat. C_2 + D, a dla ropy i gazu – w kat. C)	Piaski i żwiry	93 345	-	-
4.	Potasznia I* (część)	złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo	Piaski i żwiry	123 282	367	
5.	Krzywólka II*	złoże o zasobach rozpoznanych wstępnie (w kat. C_2 + D, a dla ropy i gazu – w kat. C)	kamienie łamane i bloczne	244	-	-
			piaski i żwiry	3085	-	-
6.	Sobolewo A*	złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane	Piaski i żwiry	5 353	-	-
7.	Sobolewo A-p. II	złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane	Piaski i żwiry	115	-	-
8.	Sobolewo – Krzywe*(część)	złoże eksploatowane	Piaski i żwiry	58 030	54 895	2 012
9.	Sobolewo C*	złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane	Piaski i żwiry	162	-	-
10.	Sobolewo C-I*	złoże skreślone z bilansu zasobów w roku sprawozdawczym	Piaski i żwiry	-	-	-
11.	Krzywólka-Suwałki*	złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane	Piaski i żwiry	5 056	-	-
12.	Suwałki VII*	złoże eksploatowane	Piaski i żwiry	1 752	1 752	77

**złoża zawierające piasek ze żwirem*

Źródło: Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31.12.2024 r. (2025).

Na obszarze miasta nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach administracyjnych miasta Suwałk, nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Śródmieście Suwałk z dobrze zachowanym dziewiętnastowiecznym układem przestrzennym i klasycystyczną zabudową głównej arterii komunikacyjnej miasta - ulicą Tadeusza Kościuszki oraz przylegającym do niej parkiem Konstytucji 3 Maja, należy do nielicznych tego typu zespołów w Polsce. Wśród zachowanych budynków znajdują się m. in. obiekty architektury monumentalnej: świątynie, gmachy urzędów i obiekty użyteczności publicznej, których projektantami byli tak znani i cenieni architekci jak Piotr Aigner, Antonio Corazzi, Henryk Marconi czy budowniczy gubernialny Karol Majerski, a także kilka ciekawych, przeważnie dwukondygnacyjnych kamienic mieszczańskich. W obrębie historycznego śródmieścia skupiają się też budynki o najbogatszej historii, związane z ważnymi w historii miasta wydarzeniami i postaciami. Równie ciekawie, choć nie aż tak imponująco przedstawia się zabudowa bocznych ulic starej części miasta, gdzie odnaleźć można pochodzące z przełomu XIX i XX stulecia oraz okresu międzywojennego przykłady budownictwa w tym drewnianego. Na uwagę zasługują również otaczające miasto ogromne kompleksy koszarowe oraz ślady jego dawnej wielokulturowości: molenna staroobrzędowców, kościół ewangelicki, drewniana cerkiew na cmentarzu prawosławnym, a także nekropolie: rzymskokatolicka, prawosławna, ewangelicka, żydowska oraz mahometańska. Historyczne i kulturowe nawarstwienia zabudowy stworzyły obecny kształt i architektoniczną oprawę miasta.

Układ urbanistyczny miasta Suwałk został objęty wpisem do rejestru zabytków:

- decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 24 stycznia 1957 r. znak: Kult.V-2b-8-85-57,
- decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach Nr KL. WKZ 534/31/d/79 z dnia 15 maja 1979 roku. Na jej podstawie ochroną objęto obszar zawarty pomiędzy rzeką Czarna Hańcza od zachodu i południa oraz ulicami Zacisze, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewicza i 1 go Maja do rzeki Czarnej Hańczy.

Ponadto na terenie miasta wyznaczone są dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej na mocy:

- decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach KL. WKZ 534/370/d/83 z 16.03.1983 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków zespołu koszarowego przy ul. Sejneńskiej,

- decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach KL. WKZ 534/845/d/91 z 24.09.1991 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków zespołu koszarowego przy ul. 23 Października (obecnie Filipowskiej), w skład którego wchodzą budynki koszarowe i gospodarcze,
- decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach WKZ 534/807/d/90 z 30.03.1990 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków głównych budynków zespołu koszarowego przy ul. Gen. K. Pułaskiego,
- decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach KL. WKZ 534/918/d/92 z 17.09.1992 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków zespołu obiektów szpitalnych przy ulicy Kościuszki 101.

Zespoły koszar przy ulicy Wojska Polskiego (część I, zachodnia) i (część I, wschodnia) objęte są gminną ewidencją zabytków.

Cmentarze zlokalizowane na terenie miasta, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

- cmentarz par. rzym.-kat., ul. Bakałarzewska, nr rej.: 520 z 23.07.1986 r.,
- cmentarz ewangelicki, ul. Zarzecze, 1 ćw. XIX, nr rej.:1009 z 19.09.1994 r.,
- cmentarz prawosławny, nr rej.: 618 z 10.01.1989 r.,
- cmentarz żydowski, nr rej.: 499 z 15.05.1986 r.

Ponadto ochronie podlegają obiekty położone w granicach cmentarzy odpowiednio:

- cerkiew cm., ob. paraf., ul. Zarzecze 6, drewn., nr rej.: A-57 z 12.05.2003 r.,
- kaplica p.w. Przemienienia Pańskiego, nr rej.: 463 z 15.04.1986 r.,
- kapliczka na cmentarzu prawosławnym, ul. Zarzecze, nr rej.: A-589 z 28.09.2015 r.,
- kaplica cmentarna usytuowana na cmentarzu ewangelickim przy ul. Zarzecze, murowana, nr rej. A-665, l.dz. R.5140.174.2024.AB z 15 stycznia 2025 r.

Na terenie miasta istnieją ponadto obiekty podlegających ochronie konserwatorskiej w tym w szczególności objęte wpisem do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków oraz wpisem do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, czy też ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W procedurze sporządzania planu ogólnego miasta Suwałk, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Białymstoku Delegatura w Suwałkach, przedłożył w dniu 28 czerwca 2024 r., jako wniosek do sporządzanego dokumentu planistycznego wykaz zabytków nieruchomych oraz

wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie miasta Suwałk. W wykazie tym znajdują się 353 pozycje i 63 stanowiska archeologiczne.

Jednocześnie, jak wynika z danych udostępnianych publicznie przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Białymstoku (https://wuozbialystok.bip.gov.pl/rejestry-ewidencje-archiwa/rejestr-a-wykaz-zabytkow-nieruchomych-wojewodztwa-podlaskiego.html), zgodnie ze stanem aktualnym na dzień 5 lutego 2025 r., w wykazie zabytków nieruchomych w granicach miasta Suwałk figuruje łącznie 207 obiektów.

Jak wynika z danych udostępnianych publicznie przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Białymstoku (https://wuozbialystok.bip.gov.pl/rejestry-ewidencje-archiwa/wojewodzka-ewidencja-zabytkow.html) zgodnie ze stanem aktualnym na dzień 5 lutego 2025 r., w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków w granicach miasta Suwałk figurują łącznie 403 obiekty.

Jak wynika z danych udostępnianych publicznie przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Białymstoku (https://wuozbialystok.bip.gov.pl/rejestry-ewidencje-archiwa/rejestr-c-zabytki-archeologiczne.html) zgodnie ze stanem aktualnym na dzień 13 grudnia 2024 r. w rejestrze zabytków archeologicznych figuruje 1 stanowisko położone w granicach miasta Suwałk (cmentarzysko na Szwajcarii).

W gminnej ewidencji zabytków miasta Suwałk (stan aktualny na 2018 r.) figurują łącznie 363 pozycje. W dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonym w 2022 r. w spisie obiektów zabytkowych figuruje 357 pozycji. W tym samym dokumencie w wykazie stanowisk archeologicznych figuruje 65 pozycji.

Analiza ww. danych wskazuje, iż liczba ww. obiektów nie jest stała, a rejestry podlegają ciągłym modyfikacjom i uzupełnianiu (obiekty są do nich wpisywane bądź też wykreślane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami). Dodatkowo istnieją rozbieżności pomiędzy zawartościami ww. rejestrów, które należy indywidualnie i jednostkowo wyjaśniać w odniesieniu do poszczególnych obiektów. Weryfikacja powyższego nie stanowi przedmiotu ustaleń opracowywanego planu ogólnego.

Ostateczne stanowisko dotyczące rozstrzygania kwestii statusu obiektów zabytkowych leży w gestii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku.

Kwestie te rozstrzygane powinny być każdorazowo, szczegółowo, indywidualnie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których zgodnie

z art. 17 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, w tym właściwi wojewódzcy konserwatorzy zabytków, składają wnioski, a następnie zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit b ww. ustawy uzgadniają projekty planów miejscowych.

4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Suwałki nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ustanowione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych miasta Suwałk, występują tereny zamknięte wojskowe i tereny kolejowe.

Powierzchnia terenów zamkniętych wynosi łącznie 184,71 ha, co stanowi 2,82% ogólnej powierzchni miasta (w tym: 112,15 ha zajmują tereny kolejowe objęte granicami planu ogólnego, 72,56 ha tereny wojskowe wyłączone z opracowania planu ogólnego).

Na terenie miasta występują następujące tereny zamknięte resortu obrony narodowej (zgodnie z decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej – Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115) obejmujące:

1) działki o numerach geodezyjnych: 32189/12 (m. Suwałki obręb nr 7), 32963/61 i 32963/68 (m. Suwałki obręb nr 9) – teren wyszczególniony pod numerem 54,
2) działki o numerach geodezyjnych: 32936, 32925 i 32937/2 (m. Suwałki obręb nr 8) – teren wyszczególniony pod numerem 55.

Ograniczenia w strefach ochronnych terenów zamkniętych wojskowych zlokalizowanych na obszarze miasta, wychodzące poza granice tych terenów, są następujące:

1) dla terenu wyszczególnionego pod poz. nr 54 – od posadowienia wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N: 54°4’53”, E: 22°56’7”, z rzędną terenu 188,5 m n.p.m. obowiązują ograniczenia inwestycji w trzech odległościach:

- strefa ochronna 1000 m z ograniczeniami wznoszenia: nowej zabudowy i obiektów o wysokości przekraczającej rzędną powiększoną o 0,5°, nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, poza ww. obiektami już istniejącymi,
- strefa ochronna 1500 m z zakazem wznoszenia nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, wysokonapięciowych linii energetycznych, poza ww. obiektami już istniejącymi,
- strefa ochronna 6000 m z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

2) dla terenu wyszczególnionego pod poz. nr 55 obowiązują ograniczenia w wyznaczonym promieniu 800 metrów w kierunku południowo - zachodnim, dotyczące zakazu planowania i realizacji inwestycji kubaturowych, organizacji obozów i kolonii oraz budowy składostacji, stacji materiałów pędnych i smarów (strefa ustalona została decyzją Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 31 sierpnia 1993 roku Nr A-JU 7351/48/93).

Na terenie miasta występują ponadto tereny zamknięte ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38 z późniejszymi zmianami), wchodzą następujące działki:

- 10484/42 (m. Suwałki obręb nr 5),
- 32722/14 (m. Suwałki obręb nr 7),
- 2722/15, 32906/1, 32908, 32918, 32939 (m. Suwałki obręb nr 8),
- 33489, 33759, 33774, 33775, 33806, 33898 (m. Suwałki obręb nr 9),
- 24538, 24588/5 (m. Suwałki obręb nr 10).

Zasięg granic stref ochronnych od terenów kolejowych, stanowiących tereny zamknięte, w zależności od lokalnych uwarunkowań, wynika ze spełnienia wymagań: Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 697 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późniejszymi zmianami) i rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2007 r. poz. 826 z późniejszymi zmianami).

Zasięg terenów kolejowych zamkniętych w granicach miasta może ulec zmianom w związku z projektem pn. "Prace na linii E75 na odcinku Białystok - Suwałki - Trakiszki (granica państwa), etap II odcinek Ełk - Trakiszki (granica państwa)". Określenie terenu niezbędnego do realizacji tej inwestycji zostanie zatwierdzone dopiero po wykonaniu dokumentacji projektowej. Na etapie opracowania i uszczegółowienia rozwiązań może zajść potrzeba wyjścia z pracami poza aktualne granice obszaru kolejowego.

Granicami opracowania planu ogólnego objęto obszar całego miasta z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, to jest w odniesieniu do terenu Miasta Suwałk - terenów zamkniętych wojskowych.

Uwarunkowania dotyczące lokalizacji w granicach miasta terenów zamkniętych kolejowych, zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy komunikacyjnej SK, pokrywającej się z granicami terenów kolejowych i jednocześnie niewyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod strefy umożliwiające zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów. Wyjątek stanowią fragmenty terenów położone w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których dopuszczono konkretne zagospodarowanie. Obowiązujące ustalenia planów miejscowych w zakresie funkcji i przeznaczenia oraz wymaganych parametrów przeniesione zostały w tych przypadkach do planu ogólnego.

4.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta Suwałki nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zmianami).

4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Suwałki za obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub

rekultywacji, uznaje się tereny wyznaczone w strategii zrównoważonego rozwoju „Suwałki 2030 Strategia rozwoju", przyjętej uchwałą Nr XXXIII/440/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 czerwca 2021 r., określane jako Obszary Strategicznej Interwencji wpisane w strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Obszary strategicznej interwencji (OSI), o których mowa, to wskazane w strategii rozwoju obszary o zidentyfikowanych lub potencjalnych powiązaniach funkcjonalnych lub o szczególnych warunkach społecznych, gospodarczych lub przestrzennych, decydujących o występowaniu barier rozwoju lub trwałych, możliwych do aktywowania, potencjałów rozwojowych, do których powinna być kierowana interwencja publiczna łącząca inwestycje, w szczególności gospodarcze, infrastrukturalne lub w zasoby ludzkie, finansowane z różnych źródeł, lub rozwiązania regulacyjne.

W zakresie kształtowania polityki rozwoju miasta wyznaczone zostały trzy Obszary Strategicznej Interwencji:

- OSI Zabytkowe centrum miasta;
- OSI Tereny pożwirowe (Krzywólka i Sobolewo);
- OSI Tereny pokolejowe w centrum miasta.

W każdym z tych obszarów podejmowane mają być działania, które przyczynią się do oczekiwanych zmian społeczno-gospodarczo-przestrzennych. W szczególności:

- w OSI Zabytkowe centrum miasta – będą podejmowane działania z zakresu kompleksowej rewitalizacji, w tym w szczególności urbanistycznej i społecznej,
- w OSI Tereny pożwirowe (Krzywólka i Sobolewo) – będą podejmowane działania zmierzające do nadania tym terenom nowych funkcji: gospodarczych, sportowych, rekreacyjnych,
- w OSI Tereny pokolejowe w centrum miasta – będą realizowane działania ukierunkowane na nadanie tym terenom nowych funkcji. Po przeniesieniu z centrum miasta na obrzeża kolejowej stacji towarowej planowane jest wykonanie na tym terenie nowoczesnego centrum przesiadkowego, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, zieleni miejskiej.
- W granicach miasta nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji.

W planie ogólnym, w odniesieniu do ww. obszarów przyjęto ustalenia pozwalające na planowane ich przekształcenie, w tym zmianę ustaleń obowiązujących miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego na tych terenach. Tereny wymagające przekształceń, o których mowa znalazły się w planie ogólnym odpowiednio w granicach stref:

- zabytkowe centrum miasta: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, usługowej SU, infrastrukturalnej SI oraz zieleni i rekreacji SN,
- tereny pożwirowe (Krzywólka i Sobolewo): otwartej SO oraz zieleni i rekreacji SN (Krzywólka), zieleni i rekreacji SN (Sobolewo),
- tereny pokolejowe w centrum miasta: komunikacyjnej SK, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz usługowej SU.

4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278), rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości, stanowi zadanie własne gminy. Zgodnie z wymogami przywołanej ustawy przygotowanie procesu rewitalizacji następuje dwuetapowo. Najpierw określony musi zostać zasięg obszaru, na którym co do zasady ma być prowadzony proces rewitalizacji, następnie opracowywany jest program.

Rada Miejska w Suwałkach w dniu 26 października 2022 r. podjęła uchwałę Nr L/650/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Suwałk (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 listopada 2022 r., poz. 4793).

Wyznaczony ww. uchwałą obszar rewitalizacji obejmuje centralną część miasta o powierzchni 273,01 ha (co stanowi 4,17% powierzchni Suwałk), zamieszkiwaną przez ok. 15 804 osoby.

W uchwale wyznaczono ponadto cztery obszary zdegradowane: w centrum miasta (pokrywający się z granicami obszaru rewitalizacji), na północy (w rejonie ulic Szpitalnej,

Franciszkańskiej i Gen. K Pułaskiego), na wschodzie (w rejonie obszarów po wydobyciu kruszywa) oraz na południu (w rejonie SSSE).

Zgodnie z art. 14 ust. 2 ww. ustawy dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego w drodze powyższej uchwały przystąpiono do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji.

Dokument przyjęty został ostatecznie przez Radę Miejską w Suwałkach w dniu 25 października 2023 r. uchwałą Nr LXII/813/2023 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Suwałk do roku 2030.

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Suwałk do roku 2030, sporządzony dla obszaru rewitalizacji zawiera pogłębioną diagnozę obszaru rewitalizacji oraz część programową, na którą składa się określenie celów i kierunków działań oraz przedsięwzięć rewitalizacyjnych, ich ram czasowych oraz potencjalnych źródeł finansowania. Na podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne składają się w szczególności działania o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno - funkcjonalnym i technicznym. Dążąc do wymaganego przez ustawę uzyskania efektu zintegrowanych działań spora część planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych ma charakter kompleksowy, obejmując szereg etapów dłuższego procesu lub zarówno działania inwestycyjne, jak i „miękkie".

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Suwałk do roku 2030 przyjęto dwustopniową strukturę celów, na którą składają się cele strategiczne oraz cele szczegółowe określone w następujący sposób:

1. Zaangażowani mieszkańcy i lepsze relacje społeczne
   1.1. Wsparcie i rozwój organizacji pozarządowych
   1.2. Integracja i aktywizacja mieszkańców
   1.3. Włączenie społeczne na obszarze rewitalizacji
2. Aktywność gospodarcza i efektywne usługi publiczne
   2.1. Stwarzanie warunków sprzyjających rozwojowi gospodarczemu obszaru rewitalizacji
   2.2. Wsparcie i aktywizacja przedsiębiorców i właścicieli nieruchomości
   2.3. Doskonalenie usług publicznych
3. Poprawa warunków zamieszkania na obszarze rewitalizacji
   3.1. Uporządkowanie przestrzenne obszaru rewitalizacji
   3.2. Przygotowanie obszaru rewitalizacji na zmiany klimatu
   3.3. Uczynienie przestrzeni publicznej przyjazną i wygodną dla różnych użytkowników

3.4. Nowa i zmodernizowana zabudowa mieszkaniowa w obszarze

Celem przekrojowym jest ożywienie ulicy Tadeusza Kościuszki i jej otoczenia.

Podstawowe kierunki zmian funkcjonalno - przestrzennych obszaru rewitalizacji określa załącznik nr 2 do Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Suwałki. Załącznik nr 3 opisuje natomiast zasady realizacji przedsięwzięć, na podstawie których formułowane mają być plany ich realizacji.

Przyjęcie do realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Suwałk do roku 2030 pozwala na efektywną realizację działań podejmowanych na rzecz wyznaczonego obszaru rewitalizacji oraz pozyskanie na ten cel środków unijnych w ramach programu Fundusze Europejskie dla Podlaskiego 2021-2027.

W planie ogólnym, w odniesieniu do ww. obszarów przyjęto ustalenia pozwalające na planowane ich przekształcenie, w tym zmianę ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tych terenach. W tym celu zdecydowano również o wyznaczeniu obszaru zabudowy śródmiejskiej.

4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W świetle art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Obszar cichy na terenie aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych długookresowym wskaźnikiem hałasu L_{DWN}, zaś obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej. Obszary, które spełniają kryteria obszarów cichych powinny zostać zidentyfikowane w programach ochrony środowiska przed hałasem. Wyznaczenie wspomnianych obszarów na drodze uchwały rady powiatu jest wiążące dla instrumentów planowania i zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że w planach miejscowych nie można przeznaczyć takiego obszaru dla działalności, która mogłaby powodować zwiększenie poziomu hałasu.

Na terenie miasta do tej pory nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W granicach administracyjnych miasta nie występują użytki rolne klas I – III.

Lesistość obszaru miasta jest mała – wynosi zaledwie ok. 13,9% (powierzchnia gruntów leśnych wynosi 909 ha). Lasy Skarbu Państwa zajmują 819 ha (ok. 90% ogólnej powierzchni gruntów leśnych) i prawie w całości pozostają w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (818 ha). Powierzchnia lasów będących własnością gminy wynosi 11 ha (ok. 1,3%). Grunty leśne prywatne zajmują powierzchnię 79 ha (ok. 8,7% ogólnej powierzchni gruntów leśnych), w tym 76 ha w całości stanowią lasy, będące własnością osób fizycznych.

Na terenie miasta znajdują się lasy ochronne ustanowione na podstawie Decyzji Ministra Środowiska z dnia 29 maja 2013 r. – pismo nr DLP-lpn-612-10/20977-13/JŁ, o powierzchni ok. 800 ha, wchodzące w skład zwartych kompleksów Lasu Suwalskiego i Szwajcarskiego. Stanowią one własność Skarbu Państwa i zostały uznane za ochronne w następujących kategoriach:

- lasy położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców,
- lasy wodochronne, położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców,
- lasy stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców,
- lasy stanowiące drzewostany nasienne wyłączone z użytkowania rębnego, stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców.

Ogólnie potencjał leśny (gospodarczy) obszaru miasta, biorąc pod uwagę produktywność zbiorowisk leśnych, status ochrony lasów oraz priorytet ich funkcji ekologicznych jest mały.

Na obszarze miasta za priorytetową powinna być uznana ekologiczna funkcja lasów oraz funkcja rekreacyjna służąca mieszkańcom miasta.

Uwarunkowania dotyczące występowania terenów lasów zostały uwzględnione w planie ogólnym, tereny te znajdują się w większości w granicach stref otwartych SO oraz we fragmentach w granicach stref zieleni i rekreacji SN. Obszary te w większości objęte są ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Miasta Suwałk lub w jego pobliżu znajdują się zakłady zaliczone do „potencjalnych sprawców mogących spowodować poważną awarię przemysłową" w związku z możliwością magazynowania w zakładzie substancji niebezpiecznych, które kwalifikują zakład do kategorii zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej tj.:

- stacja regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego LNG należąca do DUON DYSTRYBUCJA Sp. z o. o. – stacja regazyfikacji gazu LNG II SUWAŁKI, zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego,
- stacja regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego LNG należąca Barter S.A. zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego II 112A,
- stacja regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego LNG należąca PPHU "LAKTOPOL" Sp. z o.o. w Warszawie Zakład Produkcyjny Nr 1 w Suwałkach zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego,
- instalacja amoniakalna należąca do PPHU "LAKTOPOL" Sp. z o.o. w Warszawie Zakład Produkcyjny Nr 1 w Suwałkach zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego 110C,
- instalacja amoniakalna należąca do Spółdzielni Mleczarskiej MLEKPOL w Grajewie Oddział Zakład Produkcji Mleczarskiej zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego 110C,
- instalacja amoniakalna należąca do ANIMEX Grupa Drobiarska S.A. Oddział w Suwałkach, zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego 112A.

Uwarunkowania dotyczące występowania tych obiektów zostały uwzględnione w planie ogólnym, tereny te znajdują się w granicach stref gospodarczych SG. Obszary te objęte są ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

5.1. Infrastruktura społeczna

Na infrastrukturę społeczną składają się usługi w szczególności publiczne, zaspokajające potrzeby oświatowe, kulturowe i socjalne społeczności, umożliwiające prawidłowe jej funkcjonowanie. Do kluczowych elementów tej infrastruktury należą obiekty: edukacji,

opieki zdrowotnej, kultury i sportu. Często zaliczane są do niej również elementy zielonej lub błękitno-zielonej infrastruktury (ogólnodostępne parki, skwery, bulwary i place), pełniące ważne funkcje społeczne, środowiskowe i gospodarcze.

W zakresie oświaty na terenie miasta funkcjonują następujące publiczne jednostki oświatowe (dane za rok szkolny 2024/2025): 9 przedszkoli, 8 szkół podstawowych (7 samodzielnych, 1 funkcjonująca w zespole szkół), 3 licea (w tym 1 samodzielne i 2 funkcjonujące w zespołach), 3 technika funkcjonujące w zespołach, 3 branżowe szkoły I stopnia funkcjonujące w zespołach, 1 specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy (przedszkole, szkoła podstawowa, branżowa szkoła I stopnia, szkoła przysposabiająca do pracy i internat), ośrodek doskonalenia nauczycieli, poradnia psychologiczno-pedagogiczna oraz bursa szkolna przy Zespole Szkół nr 4 w Suwałkach.

Ponadto w mieście funkcjonują następujące jednostki oświatowe niepubliczne: 1 punkt przedszkolny, 7 szkół podstawowych, 5 szkół ponadpodstawowych, 8 szkół dla dorosłych oraz 16 placówek oświatowych.

W Suwałkach funkcjonuje ponadto szkoła wyższa - Państwowa Uczelnia Zawodowa im. prof. Edwarda F. Szczepanika w Suwałkach.

Sieć miejskich instytucji kultury w Suwałkach stanowią:

- Suwalski Ośrodek Kultury prowadzący od maja 2013 r. działalność w zakresie organizacji wystaw, festiwali, przeglądów oraz konkursów i imprez plenerowych z poszczególnych dziedzin sztuki (w tym międzynarodowych i ogólnopolskich),
- Budynek starej łaźni położony przy ul. Andrzeja Wajdy 3 w bezpośrednim sąsiedztwie Bulwarów nad Czarną Hańczą, zrewitalizowana przestrzeń tego obiektu służy suwalczanom jako miejsce prezentacji sztuki współczesnej, spotkań z kulturą, aktywności sportowej, wypoczynku i szeroko pojętej rekreacji,
- Biblioteka Publiczna im. Marii Konopnickiej - pełniąca także funkcję biblioteki powiatowej. Oprócz siedziby głównej przy ul. E. Plater na terenie miasta działają trzy filie zlokalizowane na północy (ul. Szpitalna 60, ul. Klonowa 41 i ul. Północna 26),
- Muzeum Okręgowe - gromadzące zbiory w dziedzinach: archeologii, geologii, etnografii, historii i sztuki, mieszczące się w budynku zbudowanym w latach 1912 - 1913 przy ul. Kościuszki 81 oraz jego oddział zlokalizowany w budynku wzniesionym w latach 1826 - 1827, w przy ul. T. Kościuszki 31 - Muzeum im. Marii Konopnickiej; oprócz organizowanych corocznie wystaw czasowych, w budynku głównym muzeum

prezentuje następujące ekspozycje stałe: „Najstarsze dzieje. Suwalszczyzna i wschodnie Mazury od schyłku epoki lodowej do upadku Jaćwieży”, „Na dziejowym trakcie” oraz stałą ekspozycję pokazującą życie i twórczość Alfreda Wierusza-Kowalskiego.

Z dużych nowych inwestycji Miasto przygotowuje się (umowa na budowę została już podpisana) do budowy Mediateki - nowej siedziby Biblioteki Publicznej im. Marii Konopnickiej. Mediateka powstanie w rozwidleniu ulic Reja i Pułaskiego. Obiekt ma spełniać wymagania nowoczesnej biblioteki, oferując powierzchnię kulturalną, edukacyjną i naukową.

Poza wymienionymi powyżej instytucjami w Suwałkach działa Archiwum Państwowe, które jest jednostką administracji specjalnej. Podlega ono bezpośrednio Naczelnemu Dyrektorowi Archiwów Państwowych w Warszawie.

W zakresie ochrony zdrowia w mieście funkcjonują trzy publiczne szpitale: Szpital Wojewódzki im. dr L. Rydygiera, Samodzielny Publiczny Specjalistyczny Psychiatryczny Zakład Opieki Zdrowotnej i Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Ośrodek Rehabilitacji. Planowana jest dalsza rozbudowa głównego budynku szpitala oraz obiektu szpitala psychiatrycznego. Ponadto w rejonie szpitala planowana jest budowa centrum radioterapii.

Działa 28 ogólnodostępnych aptek. W Suwałkach w 2024 r. działało 76 podmiotów, świadczących usługi zdrowotne w różnym zakresie w ramach kontraktów z Narodowym Funduszem Zdrowia, w tym 15 w zakresie leczenia stomatologicznego, 15 w zakresie ambulatoryjnej opieki specjalistycznej, 15 w zakresie pozostałej opieki zdrowotnej, 2 w zakresie opieki psychiatrycznej i leczenia uzależnień, 3 w zakresie rehabilitacji, 2 w zakresie świadczeń zdrowotnych kontraktowanych odrębnie, 2 w zakresie leczenia szpitalnego, 1 w zakresie profilaktycznych programów zdrowotnych, 1 w zakresie opieki paliatywnej i hospicyjnej, 1 w zakresie świadczeń pielęgnacyjno-opiekuńczych, 9 w zakresie zaopatrzenia w wyroby medyczne, 1 w zakresie pomocy doraźnej i transportu medycznego oraz 9 w zakresie programów pilotażowych.

Pomoc społeczna w mieście realizowana jest w oparciu o:

- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie (MOPR),
- Dom Pomocy Społecznej „Kalina”,
- Placówkę Opiekuńczo-Wychowawczą,
- ośrodki wsparcia,
- organizacje pozarządowe i fundacje.

Do innych działań z zakresu pomocy społecznej podejmowanych przez miasto należą:

- prowadzenie żłobka Miejskiego,
- Program Suwalska Karta Mieszkańca,
- prowadzenie polityki senioralnej w ramach której działa Suwalska Rada Seniorów.

Planowane są natomiast w najbliższym czasie dodatkowo utworzenie Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego oraz Rodzinnego Domu Dziecka.

Analiza obecnego stanu infrastruktury społecznej w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej wskazuje, że nadal istnieją niedobory. Z danych dotyczących demografii, wynika, iż w ciągu najbliższych lat liczba ludności w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogółu populacji mieszkańców Suwałk, będzie wzrastać. Fakt starzenia się społeczeństwa będzie powodował wzrost zapotrzebowania na usługi z zakresu opieki zdrowotnej, rehabilitacji i opieki społecznej. Również wzrost bezrobocia, przekładający się na niskie zarobki rodzin, powodować będzie konieczność objęcia opieką społeczną w szerokim zakresie.

Bazę sportową na terenie miasta tworzą:

- Hala sportowo-widowiskowa „Suwałki Arena", zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie stadionu miejskiego przy zalewie Arkadia,
- Hala sportowa OSIR,
- Stadion piłkarski Ośrodka Sportu i Rekreacji w Suwałkach położony przy ul. Zarzecze 26 w bezpośrednim sąsiedztwie zalewu Arkadia (oświetlone boisko główne z podgrzewaną murawą, dwa boiska treningowe); przy stadionie znajdują się: hotel, budynek gospodarczy i Eurocamping,
- Stadion Lekkoatletyczny imienia Jadwigi Olbryś w Suwałkach przy ul. Wojska Polskiego 17, na terenie obiektu znajdują się miejsca noclegowe, sanitariaty (szatnie z natryskami), parkingi z miejscami dla autokarów i osób niepełnosprawnych, a także korty tenisowe i treningowe boisko piłkarskie,
- Aquapark - wodny kompleksów rekreacyjno-sportowych składający się z części rekreacyjnej i sportowej z kompleksem łaźni i saun,
- Centrum Arkadia, kompleks rekreacyjno-sportowy, położony nad zalewem Arkadia, który zasilany jest wodami rzeki Czarna Hańcza. Na środku zalewu położona jest wyspa, połączona z lądem pomostem. Znajduje się tutaj również plaża miejska, strzeżona w okresie wakacyjnym, wypożyczalnia sprzętu wodnego (działa tu sekcja żeglarska),

kawiarnia oraz plac zabaw, korty tenisowe, boiska do piłki siatkowej i piłki nożnej z trybunami oraz siłownia plenerowa skatepark.

W Suwałkach do dyspozycji tenisistów pozostaje pięć kortów tenisowych. Dwa z nich ze sztuczną nawierzchnią trawiastą oraz sztucznym oświetleniem, znajdują się nad Zalewem Arkadia przy ul. Zastawie 38. Pozostałe trzy korty tenisowe ze sztuczną nawierzchnią ceglaną położone są na terenie przylegającym do stadionu lekkoatletycznego przy ul. Wojska Polskiego. Obecnie planowana jest budowa krytych kortów tenisowych w rejonie ulicy Zastawie.

Bazę tą uzupełniają sale i boiska przy szkołach. Przy obiektach szkolnych funkcjonuje obecnie 19 boisk o nawierzchni sztucznej oraz boisko na osiedlu Kamena.

W przestrzeni miejskiej funkcjonują ponadto przestrzenie publiczne do których należą:

- Park Konstytucji 3 Maja,
- Plac Marii Konopnickiej,
- bulwary nadrzeczne.

Miejscami publicznym o szczególnym znaczeniu społecznym i kulturowym, zaliczanymi do infrastruktury społecznej są cmentarze. W granicach miasta znajdują się:

- cmentarz siedmiu wyznań,
- cmentarz parafialny przy ulicy Wojska Polskiego,
- cmentarz parafialny przy ulicy Zastawie,
- cmentarz komunalny przy ulicy M. Reja.

W odniesieniu do cmentarzy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. nr 52, poz. 315) grunt cmentarza powinien być możliwie przepuszczalny i bez zawartości węglanu wapnia. Zwierciadło wody na terenie cmentarza powinno zalegać na głębokości poniżej 2,5 m.

Według ww. rozporządzenia, wokół cmentarzy, w strefie min. 150 m, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Z analizy lokalizacji ww. obiektów w skali miasta wynika, iż ich rozmieszczenie oraz dostępność komunikacyjna, w tym zasięg dojścia pieszego, są zadawalające na terenach już zurbanizowanych. Sytuacja wygląda nieco inaczej na terenach w rejonie powstających nowych osiedli, na których zazwyczaj zabudowa mieszkaniowa powstaje jako pierwsza. Niemniej jednak, zarówno ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i ustalenia planu ogólnego zakładają, iż terenom mieszkaniowym muszą towarzyszyć tereny usług publicznych, komercyjnych oraz tereny zieleni, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W celu zagwarantowania dostępności obiektów infrastruktury społecznej wyznaczono w planie ogólnym miasta strefy usługowe, które obejmują zarówno istniejące, jak i planowane tereny usług. Co do zasady również, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną znalazły się tereny usługowe, a ustalenia planu ogólnego umożliwiają lokalizację nowych usług.

5.2. Infrastruktura transportowa

Drogi

Przez teren miasta przebiega droga ekspresowa S-61, posiadająca połączenie z drogami wojewódzkimi poprzez węzły: Suwałki Południe, Suwałki Zachód, Suwałki Północ.

Ponadto miasto przecinają drogi wojewódzkie:

- Nr 652: Kowale Oleckie/DK65/ – Suwałki,
- Nr 653: Sedranki/DK65/ – Bakałarzewo – Suwałki – Sejny – Poćkuny,
- Nr 655: Kąp – Wydminy – Olecko – Raczki – Suwałki – Rutka Tartak,
- Nr 662: Augustów/DK16/ – Suwałki – Budzisko.

Do dróg powiatowych zalicza się drogi:

- nr 1134B Suwałki – Potasznia – Okrągłe – Jeleniewo,
- nr 1142B Suwałki – Biała Woda – Żywa Woda,
- nr 1148B Płociczno – Poddubówek,
- nr 1149B Suwałki – Płociczno,
- nr 1151B Suwałki – Sobolewo,
- nr 1152B Suwałki – Mała Huta – Stary Folwark,
- nr 1153B Suwałki – Okuniowiec – Kaletnik – Wiatrołuża – Zaboryszki,
- nr 2414B ulica Zastawie,

- nr 2449B ulica Ignacego Krasickiego,
- nr 2451B ul. Leśna (od ul. Raczkowskiej - rondo Żołnierzy Wyklętych do ul. Leśnej – droga wojewódzka nr 655),
- nr 2474B ulica Powstańców Wielkopolskich,
- nr 2476B ulica Przytorowa,
- nr 2487B ulica Świerkowa – ulica Tysiąclecia Litwy,
- nr 2413B ulica Bakałarzewska (od ulicy Grunwaldzkiej do ulicy A. Mickiewicza),
- nr 2416B ulica A. Mickiewicza (od ul. Bakałarzewskiej do ul. Tadeusza Kościuszki),
- nr 2412B ul. Gen. J. Dwernickiego (od ul. Bakałarzewskiej do ul. Tadeusza Kościuszki) i ulica Gen. W. Sikorskiego (od ronda Polskiej Organizacji Wojskowej do ul. Tadeusza Kościuszki),
- nr 2494B ulica Raczkowska (od ul. Leśnej do ul. Rotmistrza K. Ptaszyńskiego),
- nr 2495B ulica Rotmistrza K. Ptaszyńskiego,
- nr 2496B ulica Wojska Polskiego (od skrzyżowania z ulicą Rotmistrza K. Ptaszyńskiego do mostu na rzece Czarna Hańcza),
- nr 2497B ulica T. Kościuszki (od mostu na rzece Czarna Hańcza do Placu Św. Krzyża),
- nr 2498B ulica M. Reja (od Placu Św. Krzyża do ul. Armii Krajowej - rondo Ofiar Obławy Augustowskiej w lipcu 1945 roku na Suwalszczyźnie).

Łączna długość dróg publicznych w granicach miasta (z wyłączeniem drogi ekspresowej) wynosi 199,34 km, z czego: 20% (39,06 km) stanowią drogi wojewódzkie, a 80% (160,28 km) stanowią drogi powiatowe i gminne.

Zarządcą dróg publicznych w mieście Suwałki jest jednostka budżetowa – Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach (ZDiZ). Wykaz dróg administrowanych przez Zarząd Dróg i Zieleni, w tym dróg gminnych, dostępny jest na stronie jednostki pod adresem: https://zdiz.suwalki.pl/wp-content/uploads/2025/04/wykaz_drog_publicznych_2025.pdf

Ponadto obszar miasta uzupełnia sieć dróg niepublicznych wewnętrznych obsługujących tereny zainwestowane, głównie osiedla mieszkaniowe.

Miasto posiada ponadto bardzo dobrze rozwiniętą sieć dróg rowerowych, która sukcesywnie jest uzupełniana i rozbudowywana.

Sieć drogowa wewnętrzna uzupełniana jest o nowe odcinki dróg, w tym te wyznaczane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczanie

pasów drogowych i realizacja dróg w mieście następuje również na podstawie decyzji ZRID wydawanych na mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162 z późniejszymi zmianami).

Inwestycje drogowe na terenie miasta planowane i realizowane są sukcesywnie ze środków własnych, przy znacznym udziale funduszy zewnętrznych. W budżecie miasta, co roku rezerwowane są środki na poprawę układu komunikacyjnego w mieście, a ich realizacja następuje zgodnie z uchwalanymi przez radę miejską wieloletnimi planami inwestycyjnymi. Do zadań ciągłych należą również remonty i przebudowy istniejących na terenie miasta dróg i parkingów.

Miasto Suwałki realizuje różne programy budowy i przebudowy dróg, przygotowując projekty i pozyskując środki na ich budowę. Na ostatnio realizowane inwestycje drogowe środki pozyskane zostały w ramach programu Polski Ład. Należą do nich m.in. przebudowa dróg w rejonie strefy ekonomicznej, Wschodnia Obwodnica Suwałk, przebudowa ulic Powstańców Wielkopolskich, Piaskowej i Reymonta. Realizowana jest przebudowa dróg w ramach projektu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 655 na terenie miasta, obejmująca m.in. fragment ulicy Leśnej.

W listopadzie 2025 r. prezydent wraz z radnymi Rady Miasta w Suwałkach wypracowali „Program Budowy Dróg Osiedlowych oraz Remontów Ulic w Mieście Suwałki". Jest to inicjatywa mająca na celu ustalenie jasnych zasad planowania inwestycji drogowych, co ma zakończyć wieloletnie zaniedbania. Wprowadza ona system oceny i rankingu ulic, biorąc pod uwagę takie kryteria jak liczba mieszkańców, długość ulicy, gęstość zabudowy oraz potrzeby finansowe. Program ma być aktualizowany co 3 lata, aby uwzględniać zmieniającą się liczbę mieszkańców, co bezpośrednio wpłynie na kolejność realizacji.

Dynamiczny rozwój budownictwa jednorodzinnego w Suwałkach, jak również rozwój terenów inwestycyjnych w ostatnich kilkunastu latach wymuszają budowę nowej infrastruktury drogowej. Miasto sukcesywnie przygotowuje się do realizacji tych inwestycji i poszukuje źródeł ich finansowania.

Dodać należy również, iż już od roku 2014 inwestycje drogowe realizowane są również na podstawie projektów zgłaszanych w ramach Suwalskiego Budżetu Obywatelskiego.

Do najważniejszych inwestycji drogowych, realizację których planuje miasto w najbliższych latach należą m.in.: budowa tzw. obwodnicy zachodniej, przedłużenie ulicy Tysiąclecia Litwy

z budową mostu na rzece Czarnej Hańczy, przebudowy i remonty dróg wojewódzkich przebiegających przez miasto, budowa ulic Wylotowej, Różanej, rozbudowa ulicy Muzycznej, budowa ulic osiedlowych w rejonie Zastawia, Staniszewskiego, Ogrodowej.

Połączenia kolejowe

Przez miasto przebiegają następujące linie kolejowe:

- nr 39 Olecko – Suwałki, odcinek Olecko – Suwałki. Średniodobowe natężenie ruchu na przedmiotowym odcinku linii kolejowej wynosi 3 pociągów towarowe. Obecnie nie jest prowadzony ruch pociągów pasażerskich;
- nr 40 Sokółka – Suwałki, odcinek Sokółka – Suwałki. Średniodobowe natężenie ruchu na przedmiotowym odcinku linii kolejowej wynosi 20 pociągów, z czego 8 stanowią pociągi towarowe;
- nr 51 Suwałki – Trakiszki, odcinek Suwałki – Trakiszki. Średniodobowe natężenie ruchu na przedmiotowym odcinku linii kolejowej wynosi 8 pociągów, z czego 6 stanowią pociągi towarowe;
- nr 517 Papiernia – Las Suwalski, odcinek Papiernia – Las Suwalski. Ruch pociągów prowadzony jest sporadycznie (dane z 2024 r.).

W granicach miasta zlokalizowana jest stacja kolejowa Suwałki, stacja techniczna Las Suwalski, stacja techniczna Papiernia oraz przejazdy kolejowo-drogowe.

Na ww. liniach kolejowych realizowana jest inwestycja pn. *„Prace na linii kolejowej E75 na odcinku Ełk – Trakiszki (granica państwa)”*. Realizacja tej inwestycji polegać będzie na zwiększeniu parametrów linii kolejowych, tym samym w wielu lokalizacjach obszar dotychczasowego ich przebiegu w stanie istniejącym ulegnie znaczącym zmianom. Obszar terenu kolejowego dla przedmiotowych linii kolejowych zostanie poszerzony lub też poprowadzony w nowym śladzie.

Dokładna i ostateczna linia rozgraniczająca inwestycji zostanie określona w decyzjach administracyjnych niezbędnych do jej realizacji. Ostateczne rozwiązania mogą ulec zmianie, w zależności od pozyskanych decyzji administracyjnych.

W ramach przebudowy linii E-75, w granicach miasta planowana jest dodatkowo budowa przystanku na trasie linii kolejowej w rejonie ulicy Staniszewskiego oraz budowa stacji towarowej w rejonie Papierni.

W Suwałkach zlokalizowany jest zabytkowy dworzec kolejowy, który obecnie jest remontowany. Według klasyfikacji PKP obecnie ma on kategorię dworca regionalnego. Realizacja inwestycji dotyczącej remontu dworca trwa niezależnie od przebudowy linii E-75.

Przygotowania do przebudowy linii oraz rewitalizacja budynku dworca, pozwalają na podjęcie prób kompleksowego zagospodarowania terenów wokół niego. W Strategii rozwoju Miasta Suwałk do roku 2030 przewiduje się, m.in. w oparciu o lokalizację dworca realizację Zintegrowanego Centrum Przesiadkowego - Dworzec Suwałki Centrum.

Budowa Zintegrowanego Centrum Przesiadkowego ma na celu wyeliminowanie problemu oddalenia dworców PKP i PKS, a przez to ułatwienie dokonywania przesiadek między różnymi środkami transportu, nowy dworzec zapewnić ma integrację transportową sąsiednich gmin. W ramach inwestycji planuje się korektę układu drogowego z budową przydworcowych, ogólnodostępnych parkingów oraz pętli autobusowej. Planowany obiekt ma obsługiwać połączenia kolejowe, autobusowe, samochodowe i rowerowe zarówno lokalne jak i regionalne, dalekobieżne i międzynarodowe, dworzec ma być również zintegrowany z siecią komunikacji miejskiej.

Lotnisko

Miasto Suwałki w chwili obecnej posiada lotnisko użytku publicznego, zlokalizowane w południowo - zachodniej części miasta. Obiekt jest wpisany do rejestru lotnisk Urzędu Lotnictwa Cywilnego wraz z pasem do zawracania, płytą postojową, drogą kołowania oraz infrastrukturą techniczną. Lotnisko wyposażone jest m.in. w: pas startowy (DS-1) o długości 1320 m długości i szerokości 30 m, płytę do zawracania, płytę postojową o wymiarach 65x130 m, drogę kołowania o szerokości 15 m, drogę startową (DS-2) o długości 1080 m i szerokości 60 m o nawierzchni naturalnej darniowej oraz infrastrukturę techniczną. Z lotniska mogą korzystać samoloty pasażerskie przewożące do 50 osób, w tym śmigłowce, szybowce, motolotnie, business jety, samoloty turbośmigłowe czy małe samoloty o napędzie tłokowym. Zarządcą lotniska jest Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach. W obrębie Lotniska Suwałki znajduje się również baza Lotniczego Pogotowia Ratunkowego.

Zarządzającym lotniskiem EPSU Suwałki jest Aeroklub Polski.

Zarówno w planie ogólnym jak i obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wokół lotniska wyznacza się rezerwy terenów pozwalające na jego rozbudowę oraz budowę infrastruktury towarzyszącej. W planach rozwojowych miasta zakłada się dalszą

rozbudowę infrastruktury oraz modernizację istniejących obiektów w tym rejonie. Inwestycje dotyczące lotniska z uwagi na koszty, realizowane są etapami, wg możliwości miasta i pozyskiwanych na ten cel środków.

Lotnisko pełni istotną rolę w zakresie możliwości wykorzystania na potrzeby ochrony ludności cywilnej i ewakuacji.

Z uwagi na specyfikę planu ogólnego, strefy komunikacyjne SK wyznaczono wyłącznie dla dużych obiektów infrastruktury komunikacyjnej, istniejących lub których lokalizacja została już ustalona poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w planie miejscowym. W strefach tych znalazły się: lotnisko, linie kolejowe (w istniejących granicach terenów kolejowych) oraz droga ekspresowa (obwodnica).

Ze względu na trwające procedury zmiany obecnego przebiegu dróg wojewódzkich w granicach miasta, oraz brak rozstrzygnięć dotyczących korekty ich pasów, w tym wynikających ze stanu własnościowego, nie wydzielono tych dróg w planie ogólnym odrębnymi strefami SK. Powyższe podyktowane było również istniejącymi rozbieżnościami pomiędzy granicami terenów w obowiązujących planach miejscowych przeznaczonymi pod pasy drogowe, a wykonanymi już (w tym w szczególności na podstawie decyzji ZRiD) drogami zaliczanymi do kategorii dróg głównych i zbiorczych.

Drogi niższych klas oraz obiekty obsługujące transport w skali lokalnej włączono do pozostałych stref, których obsłudze służą.

5.3. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Miasto posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę wodociągowo – kanalizacyjną. Zarządzaniem tą infrastrukturą zajmuje się Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o. (PWiK). Woda dostarczana do sieci miejskiej ujmowana jest z 23 studni głębinowych, których głębokość waha się w przedziale od 48 do 138 m, zlokalizowanych w północno – zachodniej części miasta. Dodatkowo spółka dysponuje 9 studniami awaryjnymi, które jest w stanie uruchomić w sytuacjach zwiększonego zapotrzebowania na wodę lub awarii.

Zatwierdzone przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa zasoby eksploatacyjne wód podziemnych dla obszaru będącego w zasięgu oddziaływania

ujęcia komunalnego wynoszą 900 m^3/h, czyli 21.600 m^3/dobę. Na pobór wód podziemnych PWiK posiada pozwolenie wodnoprawne nr BA.ZUZ.1.4210.91.2024 z dnia 14 czerwca 2024 r. wydane na okres 20 lat od dnia, kiedy stała się ostateczna. Ujmowana woda na ujęciu komunalnym w Suwałkach w stanie naturalnym tylko warunkowo nadaje się do picia i potrzeb gospodarczych ze względu na przekroczenia dopuszczalnych stężeń żelaza i manganu. Istniejąca stacja uzdatniania wody ma za zadanie dostosowanie jakości wody do obowiązujących wymagań.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego w mieście determinuje rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej. W efekcie prowadzonej dotychczas działalności inwestycyjnej ponad 99% mieszkańców miasta zaopatrywanych jest w bieżącą wodę z sieci miejskiej. Rozbudowa sieci wodociągowych odbywa się sukcesywnie, w zależności od możliwości finansowych Spółki, zgodnie z potrzebami rozwoju Miasta, m.in. wzdłuż nowobudowanych dróg oraz na terenach nowopowstających osiedli mieszkaniowych, zgodnie z wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych PWiK w Suwałkach Sp. z o.o. zatwierdzanymi przez Radę Miejską w Suwałkach.

Długość sieci wodociągowej na terenie miasta wynosi 177,5 km, długość przyłączy 84,1 km. Liczba przyłączy wodociągowych 6281. (dane PWiK z końca 2024 r.)

Kanalizacja sanitarna

Sieć kanalizacji sanitarnej obejmuje swym zasięgiem znaczną część miasta. Jest to głównie sieć w układzie grawitacyjnym. Dodatkowo na terenie miasta Suwałki rozmieszczonych jest 26 przepompowni i 6 tłoczni, które umożliwiają przepływ tam, gdzie różnica poziomów nie pozwala na dopływ grawitacyjny.

Poziom objęcia mieszkańców Suwałk dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej wynosi ok. 97%. Wysoki współczynnik skanalizowania miasta jest wynikiem wieloletnich nakładów inwestycyjnych Spółki i jej starań o współfinansowanie budowy sieci kanalizacji z zewnętrznych źródeł krajowych, takich jak Ekofundusz, NFOŚiGW, czy WFOŚiGW, jak również dotacji unijnych (ISPA, POIiŚ). W związku z intensywnym rozwojem miasta konieczna jest dalsza sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacyjnego, zgodnie z potrzebami rozwojowymi miasta m.in. wzdłuż nowobudowanych dróg, na terenach nowopowstających osiedli mieszkaniowych oraz terenach zabudowy przemysłowej.

Ze względu na konfigurację terenu znaczna część nowych układów sieci będzie miała charakter tłoczno-grawitacyjny.

Pozostali mieszkańcy korzystają z indywidualnych systemów kanalizacyjnych. W większości są to szczelne zbiorniki bezodpływowe na nieczystości, które okresowo wywożone są do zlewni na oczyszczalni ścieków (stanowią one ok. 1 % ogólnej ilości ścieków odbieranych przez oczyszczalnię). Pomimo stosunkowo ich niewielkiej ilości, są one bardzo stężone i wprowadzane bezpośrednio do ciągu technologicznego, więc nie są całkowicie obojętne dla pracy oczyszczalni. Część posesji posiada własne przydomowe oczyszczalnie ścieków, gdzie oczyszczone ścieki odprowadza się bezpośrednio do gruntu.

Ścieki odprowadzane miejską siecią kanalizacji sanitarnej, dostarczane są do oczyszczalni ścieków spełniającej wymagania stawiane tego typu obiektom oraz określone w pozwoleniu wodno-prawnym. Obecnie dobowy dopływ ścieków na oczyszczalnię kształtuje się na poziomie ok. 11-12 tys. m^3/d. Przy dopuszczalnej przepustowości oczyszczalni 25 600 m^3/d posiada ona jeszcze rezerwę przepustowości hydraulicznej. Ze względu na nierównomierność dopływu ścieków do oczyszczalni oraz wzrost stężeń ładunków zanieczyszczeń analizowana jest obecnie konieczność modernizacji części z obiektów oczyszczalni ścieków.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miasta wynosi 133,0 km, długość przyłączy 46,4 km. Liczba przyłączy kanalizacji sanitarnej 5488.

Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe odprowadzane są systemem kanałów i rowów do rzeki Czarna Hańcza, lub do ziemi. Powierzchnia zlewni obsługiwanej przez kanalizację deszczową to ok. 237 ha. Wody opadowe przed wylotem do odbiornika są w większości oczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych i zawiesin lub w osadnikach wirowych.

Dążąc do uporządkowania kwestii związanej z wodami opadowymi i roztopowymi oraz stawiając na politykę zrównoważonego gospodarowania zasobami naturalnymi, przewidziano odprowadzanie wód opadowych do gruntu np. poprzez budowę dodatkowych kanałów i zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-rozsączających, studni chłonnych, zbiorników lub rowów otwartych. W tym celu wybudowano m.in. zbiornik retencyjno - rozsączający przy ul. Krakowskiej o pojemności retencyjnej 4 323 m^3. W 2024 r. zaprojektowano zbiornik retencyjno - rozsączający pod boiskiem przy ul. Olsztyńskiej wraz z przebudową kanalizacji deszczowej na odcinku od ul. Olsztyńskiej, poprzez ulice Raczkowską,

Kawaleryjską i Zastawie do wylotu do rzeki Czarna Hańcza przy hali sportowej OSiR. Zaprojektowano również budowę zbiornika retencyjno-rozsączającego przy ul. Grunwaldzkiej (pod parkingiem przy cmentarzu parafialnym). Spółka planuje także przebudowę sieci kanalizacji deszczowej w ul. Ułanów Grochowskich, w rejonie ul. A. W. Kowalskiego oraz w rejonie ul. A. Mickiewicza i ul. W. Gałaja, co przyczyni się do poprawy funkcjonowania sieci kanalizacji deszczowej oraz ograniczy powstawanie lokalnych podtopień podczas deszczy nawalnych.

Rozwój systemu kanalizacji deszczowej związany jest ściśle z realizacją nowych osiedli mieszkaniowych oraz rozbudową i modernizacją układu komunikacyjnego.

Długość sieci kanalizacji deszczowej na terenie miasta wynosi 170,1 km.

Gospodarka odpadami

Odpady komunalne z terenu Suwałk kierowane są do Przedsiębiorstwa Gospodarki Odpadami w Suwałkach Sp. z o.o. zlokalizowanego w miejscowości Zielone Kamedulskie. Zakład stosuje metodę kompostowania odpadów. Zainstalowany biostabilizator posiada wydajność 80-100 Mg na dobę. Wytworzony kompost posiada atest Okręgowej Stacji Chemiczno-Rolniczej w Białymstoku i odbierany jest przez zakłady zieleni oraz indywidualnych odbiorców. Od 1998 r. na terenie przedsiębiorstwa prowadzona jest segregacja odpadów: makulatury, szkła, plastiku, puszek metalowych. Przedsiębiorstwo wyposażone jest w urządzenia do zgniatania i mielenia odpadów. Na terenie przedsiębiorstwa funkcjonuje ponadto składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne o potencjalnej pojemności ponad 230 tys. m^3 i powierzchni 2,8 ha. 95% składowanych odpadów stanowi balast powstały w wyniku procesu kompostowania w biostabilizatorze, a pozostałe 5% to odpady komunalne lub zbliżone do komunalnych, nienadające się do kompostowania. Składowisko spełnia wymagania stawiane tego typu obiektom.

Na mocy ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach po zmianach (tekst jednolity Dz. U z 2025 r. poz. 733) na gminie spoczywa obowiązek odbierania odpadów od mieszkańców. W Suwałkach zorganizowana jest selektywna zbiórka odpadów komunalnych, która zgodnie z ww. aktem prawnym objęła wszystkich mieszkańców.

Pod koniec 2024 roku przedsiębiorstwo Gospodarki Odpadami w Suwałkach podpisało umowę na budowę Instalacji Termicznego Przekształcania Wstępnie Przetworzonych Odpadów Komunalnych (preRDR/RDF) o mocy przerobowej 25 000 ton odpadów rocznie. Spalarnia

zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej i będzie produkować zarówno ciepło, jak i prąd. Razem z nowymi kotłami na biomasę w PEC, nowa spalarnia będzie w stanie zaspokoić w 90% roczne zapotrzebowanie miasta Suwałk na energię cieplną i w 100% na energię elektryczną. Planowany termin uruchomienia inwestycji to połowa 2027 roku.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Odpadami w Suwałkach zlokalizowane jest poza granicami administracyjnymi miasta, jest jednak obiektem potencjalnie uciążliwym dla środowiska i ludzi ze względu na swą wielkość, zastosowaną technologię i sposób składowania balastu. W związku z tym na mocy decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w Suwałkach z dnia 17 września 1992 r. posiada ustanowioną (450 m) strefę ochronną od ogrodzenia zakładu, w której zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz lokalizowania pracowniczych ogrodów działkowych. Strefa ta swoim zasięgiem obejmuje grunty w granicach miasta Suwałk.

Ciepłownictwo

W mieście i gminie potrzeby cieplne pokrywane są przede wszystkim ze źródeł energetyki indywidualnej oraz z sieci ciepłowniczej. W skład kotłowni lokalnych wliczane są kotłownie wytwarzające ciepło dla potrzeb własnych obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych. Paliwem wykorzystywanym w tych kotłowniach jest głównie węgiel, biomasa oraz olej opałowy. Istniejące przedsiębiorstwa dla potrzeb technologicznych posiadają własne kotłownie lub są podłączone do sieci ciepłowniczej. Miejski system ciepłowniczy znajduje się na własności i eksploatowany jest przez Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej w Suwałkach Sp. z o.o. W jego skład wchodzą: źródło ciepła o mocy cieplnej 133,8109 MW (kocioł parowy OR-35N – 21,52 MW, 3 kotły wodne WR 25-013S – po 29,075 MW, instalacja solarna – 0,0659 MW, 2 kotły na biomasę – po 12,5 MW), sieci przesyłowe i rozdzielcze o łącznej długości 69,4 km oraz przyłącza do budynków 33,8 km (Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31 grudnia 2023 r.). w kwietniu 2026 r. zakończona ma zostać budowa nowych kotłów biomasowych.

W mieście funkcjonuje ok. 1238 grupowych i indywidualnych węzłów cieplnych. Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. dostarcza ciepło do większości budynków wielorodzinnych (które zużywają ok. 70% produkowanego ciepła) i obiektów użyteczności publicznej, a także części obiektów usługowych i przemysłowych. 93,3% nieruchomości

mieszkalnych posiada centralne ogrzewanie, zaś 6,7 % nieruchomości mieszkalnych korzysta z indywidualnych źródeł ciepła, głównie na paliwa stałe. Zaledwie 23,5% wszystkich odbiorców ciepła systemowego stanowią obiekty usługowe i przemysłowe. Większość ogrzewana jest gazem ziemnym, część wykorzystuje do ogrzewania paliwa stałe i olej opałowy.

Gazownictwo

W mieście funkcjonuje sieć gazowa. Głównymi odbiorcami gazu są gospodarstwa domowe. Dystrybucją gazu na terenie Suwałk zajmuje się Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku. Długość czynnej sieci dystrybucyjnej (Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 31 grudnia 2023 r.) wynosi 105,909 km, natomiast liczba przyłączy gazowych ogółem wynosi 1 946 sztuki, w tym do budynków mieszkalnych 1 897. Liczba odbiorców ogrzewających mieszkanie gazem wynosi – 1 351, liczba gospodarstw domowych korzystających z gazu wynosi 5 703. Z sieci gazowej korzysta 13 573 mieszkańców.

Elektroenergetyka

Energia elektryczna dostarczana jest z systemu krajowego przez 4 Główne Punkty Zasilania (GPZ) zlokalizowane na terenie miasta. Na terenie miasta znajdują się następujące urządzenia elektroenergetyczne:

- stacje 110/20 kV: Hańcza, Strefa (Suwałki), Suwałki 1, Reja,
- linia 110 kV „Suwałki” - „Reja”,
- linia 110 kV „Suwałki” - „Strefa”,
- linia 110 kV „Hańcza” - „Strefa”,
- linia 110 kV „Hańcza” - „Olecko”,
- linia 110 kV „Hańcza” - „Potasznia”,
- linia 110 kV „Hańcza” - „Sejny”,
- linia 110 kV „Hańcza” - „ Reja”,
- linia 110 kV „Strefa” - „Augustów”,
- stacje transformatorowe 20/0,4 kV,
- linie napowietrzne i kablowe 20 kV,
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia.

Ze względu na konieczność zachowania szczególnej ostrożności w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, podczas lokalizacji obiektów budowalnych należy zachować odpowiednie odległości (pasy o ograniczonym sposobie użytkowania);

- 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej niskich napięć,
- 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć,
- 10 m od osi kablowej linii elektroenergetycznej wysokich napięć,
- 20 m (22,5 m od linii dwutorowej) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć.

Stan istniejących sieci i stacji transformatorowych SN/NN na terenie miasta Suwałk przedstawia się następująco (dane PGE Dystrybucja S.A. z 2025 r.):

- sieć napowietrzna wysokiego napięcia WN – 30,701 km,
- sieć kablowa wysokiego napięcia WN – 1,283 km,
- sieć napowietrzna średniego napięcia SN – 106,01 km,
- sieć kablowa średniego napięcia SN – 222,097 km,
- sieć napowietrzna niskiego napięcia nn – 96,853 km,
- sieć kablowa niskiego napięcia nn – 338,565 km,
- stacje transformatorowe napowietrzne – 51 szt,
- stacje transformatorowe naziemne – 316 szt.

System jak na razie nie podlega żadnym ograniczeniom. Rozwój systemu przesyłowego energii na terenie miasta będzie następował wraz z rozwojem miasta i nie ma ograniczeń technicznych.

Przez tereny położone w północnej części miasta przebiega istniejąca transgraniczna linia elektroenergetyczna o napięciu 400kV relacji Ełk Bis - Alytus (Granica Państwa). Wzdłuż drogi ekspresowej S61 projektowana jest kablowa linia elektroenergetyczna o napięciu 220kV relacji Ełk Białystok - Granica Państwa.

Sieci elektroenergetyczne realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne, z późniejszymi zmianami oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy. Stacje elektroenergetyczne i napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu nie mniejszym niż 110 kV, są przedsięwzięciami potencjalnie uciążliwymi dla środowiska i ludzi ze względu na występowanie pola elektromagnetycznego i mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (pas

technologiczny 40,0 m dla linii jednotorowych i 45,0 m dla linii dwutorowych), wyznaczenia jego granic oraz sposobów korzystania z terenu. Powyższe dotyczy również istniejącej transgranicznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Ełk - Alytus (Granica Państwa). Ograniczenia i wytyczne dotyczące użytkowania terenów w pobliżu i w pasie technologicznym linii 400 kV ujęte są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych miasta Suwałk przeznaczonych pod linię 400 kV relacji Ełk - Granica Państwa, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/343/2013 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 lutego 2013 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 19 marca 2013 r., poz. 1591. Linia 400 kV posiada pas technologiczny 70,0 m (po 35,0 m po obu stronach osi linii). Linia wraz w ww. pasem zawiera się w granicach stref: 6SO i 7SO oraz na fragmentach 1SK.

W związku z rozwojem technologii, w zakresie elektroenergetyki nie można pominąć odnawialnych źródeł energii.

W granicach planu ogólnego dopuszczono, zgodnie z lokalizacjami ustalonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, możliwość lokalizacji instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (OZE), typu: elektrownie słoneczne. Lokalizację tego typu obiektów dopuszcza się w granicach stref: 2SO, 3SO, 5SO 6SO, 7SO 11SO, 16SO, 17SO, 23SO, 24SO, 26SO, 27SO, 35SO i 35SO. Realizacja OZE możliwa jest również w strefach gospodarczych SP i strefach infrastrukturalnych w związku z dopuszczeniem w nich w ramach profilu podstawowego terenów produkcji. Szczegółowa lokalizacja i możliwości realizacji tego typu inwestycji, w granicach ww. stref określone i wskazane będą dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania.

Ustalenia planu ogólnego nie dopuszczają lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

Na obszarze objętym opracowaniem planowany jest przebieg linii kablowej 220 kV relacji Ełk Bis-Granica RP (w zbliżeniu do pasa drogowego trasy krajowej S61 Via Baltica). Inwestycja ta jest realizowana w ramach strategicznego przedsięwzięcia pod nazwą „Połączenie międzysystemowe pomiędzy Polską a Litwą (obecnie znane jako Harmony Link) wraz z przyłączeniem Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych. Inwestycja jest na etapie projektowania przedmiotowej infrastruktury

elektroenergetycznej. Planowane prace przy budowie linii Ełk Bis-Granica RP rozpoczną się w 2028 r., a zakończą pod koniec 2030 r.

Szerokość pasa technologicznego linii kablowej jednotorowej wynosi co najmniej 5 m (po 2,5 m licząc od osi linii w obie strony). W przypadku linii dwutorowej szerokość pasa wynosi co najmniej 5 m dla każdego toru linii. Na odcinku Miasta Suwałki projektowana linia będzie linią dwutorową, stąd szerokość pasa technologicznego będzie wynosiła co najmniej 10 m, z zastrzeżeniem że lokalnie szerokość ta będzie wymagała poszerzenia, z uwagi na konieczność instalacji urządzeń towarzyszących koniecznych do funkcjonowania i eksploatacji ww. linii kablowej lokalizowanych w studniach kablowych. Docelowe szerokości pasa technologicznego zostaną określone na dalszych etapach realizacji ww. zadania inwestycyjnego.

Przebieg projektowanej linii kablowej 220 kV relacji Ełk Bis-Granica RP wskazany został na załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia planu ogólnego.

Infrastruktura telekomunikacyjna, radiokomunikacyjna i teletechniczna

Miasto Suwałki posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury telekomunikacyjnej. Istniejąca infrastruktura techniczna, stanowi w przeważającej większości własność Orange Polska S.A. Na terenie miasta działają ponadto stacje bazowe telefonii komórkowej różnych operatorów, w tym m.in.: T- Mobile Polska S.A., Polcomtel Sp. z o.o.- operatora sieci telefonii komórkowej Plus, P4 - operatora sieci telefonii komórkowej Play. Na terenie miasta istnieją sieci operatorów prywatnych, którzy świadczą swoje usługi w zakresie zapewnienia dostępu do Internetu na rzecz klientów indywidualnych.

Dodatkowo w granicach administracyjnych miasta Suwałk istnieją elementy Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej (sieć i węzły) oraz elementy Polskiej Szerokopasmowej Sieci Naukowej PIONIER.

W granicach miasta, w rejonie ulicy Raczkowskiej, zlokalizowane są lotnicze urządzenia naziemne 1066/1067: DVOR/DME SUW, wokół których zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających zabudowę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2161), wyznacza się powierzchnie ograniczające zabudowę o zasięgu 10 000 m, w tym strefę kontrolowaną o zasięgu 600 m. Po planowanej likwidacji tych urządzeń ograniczenia dotyczące omawianych stref przestaną obowiązywać.

Jak wynika z danych Urzędu Komunikacji Elektronicznej, w granicach miasta pozwolenia posiadają nadajniki dwóch stacji radiowych zlokalizowane przy ulicach Bulwarowej i Przemysłowej 6A.

Przez teren miasta przebiega radiolinia teletransmisyjna RTCN Suwałki/Krzemieniucha - SLR Kamień, wraz z pasem ochronnym o szerokości 60,0 m, w którym dopuszcza się zabudowę nie wyższą niż 30,0 m.

Dodatkowo na terenie miasta znajduje się wojskowy obiekt techniczny. Pomimo, iż urządzenie, o którym mowa znajduje się w granicach terenów zamkniętych, wyłączonych z granic opracowania planu ogólnego miasta, jego lokalizacja wprowadza ograniczenia na terenach sąsiednich. Zgodnie z wytycznymi, 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.

<u>Inne elementy infrastruktury w graniach miasta</u>

Na terenie miasta znajduje się stacja pomiarowa państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej. Decyzją Prezydenta Miasta Suwałk nr OSGK.VI.-6210-13/10 z dnia 30 lipca 2010 r. została ustanowiona strefa ochronna urządzeń pomiarowych państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej zlokalizowanych na Stacji Hydrologiczno - Meteorologicznej w Suwałkach przy ul. Gen. K. Pułaskiego 125, działka o nr geod. 20914.

Na obszarze strefy ochronnej (urządzeń pomiarowych służb państwowych) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub czynności, które mogą spowodować czasowe lub trwałe zaburzenie reprezentatywności pomiarów i obserwacji, to jest:

a) w odległości 30 metrów od urządzeń pomiarowych zakazuje się:
   - wznoszenia obiektów budowlanych,
   - sadzenia drzew i krzewów,
   - sztucznego zraszania upraw;
b) w odległości od 30 do 150 m od urządzeń pomiarowych zakazuje się:
   - wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej o wysokości powyżej 10 m liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy,
   - sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin ma lub może osiągnąć wysokość wyższą niż 10 m;
c) w odległości od 150 do 200 m od urządzeń pomiarowych zakazuje się :
   - wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej o wysokości powyżej 14 m liczonej od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy,
   - sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin ma lub może osiągnąć wysokość wyższą niż 14 m.

Z uwagi na specyfikę planu ogólnego uwarunkowania, o których mowa sprowadziły się do wyznaczenia w planie stref infrastrukturalnych SI wyłącznie dla dużych obiektów infrastruktury, istniejących lub takich, których lokalizacja została już ustalona w obowiązujących planach miejscowych. W strefach tych znalazły się tereny: PWiK, PEC, PGE (siedziba i główne punkty zasilania), teren oczyszczalni ścieków, istniejące przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne (istniejące i projektowane). Obiekty infrastruktury o skali lokalnej włączono do pozostałych stref, których obsłudze służą.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Do chwili wysłania projektu planu ogólnego do opiniowania i uzgodnień samorząd województwa podlaskiego nie przyjął audytu krajobrazowego dla województwa podlaskiego, w związku z powyższym brak jest rekomendacji i wniosków w tym zakresie odnoszących się do Miasta Suwałk.

7. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w mieście

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (wyrażone w liczbie mieszkańców) oblicza się wg. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów Dz.U. z 22 grudnia 2023 r. poz. 2758 ze zmianami, zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 \div P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Tab. 2. Prognozowana liczba mieszkańców miasta Suwałk na najbliższe 20 lat

lata	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
prognozowana liczba ludności	68 104	67 942	67 864	67 835	67 704	67 521	67 327	67 097	66 855	66 603

lata	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
prognozowana liczba ludności	66 330	66 044	65 751	65 440	65 122	64 794	64 466	64 132	63 776	63 406

Źródło: https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html – aktualizacja danych 18.07.2024 r.

Liczba mieszkańców gminy (M_{20}) w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%:

$$M_{20} = M_{20} + M_{20} \times 0{,}05 = 63\,406 + 63\,406 \times 0{,}05 = 63\,406 + 3\,170{,}3 = 66\,576{,}3$$

Przyjęte do dalszych obliczeń:

M_{20} = 66 576,3 mieszkańców

PUM_0 = **1 879 699 m²**

(łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z danymi z 2024 r.)

P_0 **= 27,6 m²** (najnowsze opublikowane dane za 2024 r.)

P_{-10} **= 23,0 m² (**dane za 2014 r.)

P_{-20} **= 20,4 m² (**dane za 2004 r.)

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ***(P_{20})*** oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$$P_{20} = 3 \times 27{,}6\ m^2 - 2 \times 23{,}0\ m^2 = 82{,}8\ m^2 - 46{,}0\ m^2 = 36{,}8\ m^2$$

lub

$$P_{20} = 2 \times 27{,}6\ m^2 - 20{,}4\ m^2 = 55{,}2\ m^2 - 20{,}4\ m^2 = 34{,}8\ m^2$$

Zgodnie z przepisami, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}), wyznaczona zgodnie z ww. wzorami jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Z uwagi na fakt, iż prognozowana dla miasta powierzchnia obliczona zgodnie z wymogami rozporządzenia w obu przypadkach nie przekracza 40 m^2, do dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię użytkową mieszkań P_{20} = 40 m^2.

Z podstawienia do wzoru powyższych danych **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w granicach miasta Suwałk** (zgodnie z przepisami wyrażone w liczbie mieszkańców) **wynosi:**

***ZAP* = 66 576,3 - 1 879 699 m^2 ÷ 40 m^2 = 66 576,3 – 46 992,3 = 19 584 mieszkańców**

Powyższe w przeliczeniu (przyjmuje się wartość wynoszącą 40 m^2 powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca) **daje - 783 360 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań (PUM)**

Zapotrzebowanie powiększone do 130% wynosi: 25 460 mieszkańców

1 018 400 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań (PUM)

8. Chłonność terenów niezabudowanych

Analiza chłonności terenów niezabudowanych jest jednym z istotnych elementów planowania po nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki mają wpływ na możliwości określenia przez gminy maksymalnej możliwej do wyznaczenia powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z §3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W myśl obowiązujących przepisów znowelizowanej ustawy, nowe tereny inwestycyjne (pozwalające na realizację funkcji mieszkaniowej) można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej (to jest wyliczonego powyżej zapotrzebowania). Chłonność rezerw

mieszkaniowych oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się na podstawie formuł określonych w przepisach wykonawczych na podstawie art. 13m, kontynuujących ideę sporządzania bilansu terenów w dotychczasowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową mają zapewnić możliwość zaspokojenia od 70% do 130% zidentyfikowanego zapotrzebowania na nową zabudowę.

Na potrzeby planu ogólnego Miasta Suwałk dokonano analizy chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie, przez które należy rozumieć nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej w wyznaczonych w planie strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (oznaczonych symbolami SW), strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonych symbolami SJ) oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (oznaczonych symbolami SZ).

Oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW

Po dokonaniu wstępnego wyboru (na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków) terenów niezabudowanych, do bilansu w wyniku analizy faktycznego zagospodarowania i zainwestowania terenów (w tym w oparciu o dane z ortofotomapy i wizji w terenie) wyodrębniono obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Z uwagi na zróżnicowane parametry zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym jej wysokość (wynikające wprost z ustaleń obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia przeniesiono do planu ogólnego), zdecydowano o dokonaniu obliczeń na podstawie szczegółowych zestawień tabelarycznych (materiały w dokumentacji planistycznej), zawierających wskaźniki dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym.

Do obliczeń (z analizy zabudowy już istniejącej na terenie miasta) przyjęto dodatkowo następujące założenia:

- funkcja mieszkaniowa w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wynosić będzie 65%,
- wskaźnik zmniejszający wynikający z udziału w granicach strefy terenów istniejącej i projektowanej komunikacji wynosi 0,70,

– powierzchnia użytkowa mieszkań stanowi 70% uzyskanej z obliczeń powierzchni zabudowy.

Na ich podstawie obliczono maksymalną powierzchnię zabudowy, a w oparciu o nią powierzchnię użytkową mieszkań. Obliczenia w formie tabelarycznej znajdują się w dokumentacji planistycznej. Do przeliczeń przyjęto uogólnioną wartość wynikającą z obliczeń zapotrzebowania wynoszącą 40 m^2 PUM na 1 mieszkańca.

Szacunkowa pow. użytkowa (m^2) dla terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW w granicach miasta Suwałk wynosi 761 039,86 m^2, co w przeliczeniu na liczbę mieszkańców (przy przyjętej wartości wynikającej z obliczeń zapotrzebowania 40 m^2 na 1 mieszkańca) wynosi 19 026 osób.

Oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ

Po dokonaniu wstępnego wyboru (na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków) terenów niezabudowanych, do bilansu w wyniku analizy faktycznego zagospodarowania i zainwestowania terenów (w tym w oparciu o dane z ortofotomapy i wizji w terenie) wyodrębniono obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z uwagi na zróżnicowane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obliczeń dokonano na podstawie szczegółowych zestawień tabelarycznych (materiały w dokumentacji planistycznej), zawierających wskaźniki dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym.

Jak wynika z dokonanych analiz dotyczących ustaleń obowiązujących mpzp przeważająca większość budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowana będzie na terenie miasta Suwałk w formie zabudowy wolnostojącej. Z analiz wydawanych na terenie miasta decyzji o pozwoleniach na budowę i zatwierdzanych nimi projektów budowlanych wynika, iż przy projektowaniu budynków mieszkalnych wskaźniki ustalone w planach nie są zazwyczaj wykorzystywane w maksymalnym stopniu.

Do obliczeń (z analizy zabudowy już istniejącej na terenie miasta) przyjęto dodatkowo następujące założenia:

– funkcja mieszkaniowa w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wynosić będzie 70%,

- wskaźnik zmniejszający wynikający z udziału w granicach strefy terenów możliwej do wydzielenia komunikacji wewnętrznej wynosi 0,85,
- powierzchnia użytkowa mieszkań stanowi 70% uzyskanej z obliczeń powierzchni zabudowy.

Na ich podstawie obliczono maksymalną powierzchnię zabudowy, a w oparciu o nią powierzchnię użytkową mieszkań. Obliczenia w formie tabelarycznej znajdują się w dokumentacji planistycznej. Do przeliczeń przyjęto uogólnioną wartość wynikającą z obliczeń zapotrzebowania wynoszącą 40 m^2 PUM na 1 mieszkańca.

Szacunkowa pow. użytkowa (m^2) dla terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ w granicach miasta Suwałk wynosi 734 107,36 m^2, co w przeliczeniu na liczbę mieszkańców wynosi 18 353 osób.

Oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ

Po dokonaniu wstępnego wyboru (na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków) terenów niezabudowanych, do bilansu w wyniku analizy faktycznego zagospodarowania i zainwestowania terenów (w tym w oparciu o dane z ortofotomapy i wizji w terenie) wyodrębniono obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową.

Do obliczeń (z analizy zabudowy już istniejącej na terenie miasta) przyjęto dodatkowo następujące założenia:

- funkcja mieszkaniowa w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wynosić będzie 20%,
- wskaźnik zmniejszający wynikający z udziału w granicach strefy terenów możliwej do wydzielenia komunikacji wewnętrznej wynosi 0,85,
- powierzchnia użytkowa mieszkań stanowi 70% uzyskanej z obliczeń powierzchni zabudowy.

Na ich podstawie obliczono maksymalną powierzchnię zabudowy, a w oparciu o nią powierzchnię użytkową mieszkań. Obliczenia w formie tabelarycznej znajdują się w dokumentacji planistycznej. Do przeliczeń przyjęto uogólnioną wartość wynikającą z obliczeń zapotrzebowania wynoszącą 40 m^2 PUM na 1 mieszkańca.

Szacunkowa pow. użytkowa (m^2) dla terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ w granicach miasta Suwałk wynosi 20 075,52 m^2, co w przeliczeniu na liczbę mieszkańców wynosi 502 osoby.

Tab. 3. Oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ

L.p.	Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych (ha)	Pow. użytkowa mieszkań (m^2)	Liczba mieszkańców (40 m^2/1 mieszkańca)
1.	SW	106,82	761 039,86	19 026
2.	SJ	278,95	734 107,36	18 353
3.	SZ	26,36	20 075,52	502
łącznie		**412,13**	**1 515 223**	**37 881**

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową we wszystkich strefach łącznie wynosi:

37 881 mieszkańców

1 515 223 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań (PUM)

Zapotrzebowanie wyliczone ze wzoru:

19 584 mieszkańców

783 360 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań (PUM)

Zapotrzebowanie powiększone do 130%:

25 460 mieszkańców

1 018 400 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań (PUM)

Jak wynika z powyższego, chłonność terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej w granicach miasta (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy) przekracza wartość wyliczonego zapotrzebowania powiększoną do 130%. wynoszącą 1 515 223 m^2 (przy przyjętym założeniu - wynikającym z obliczeń dotyczących zapotrzebowania - 40m^2/na mieszkańca - 37 881 mieszkańców).

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy planistyczne, umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, wyznacza się w pierwszej

kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 13d ust. 3, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Powyższe zostało uwzględnione w opracowanym planie ogólnym.

9. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego, na podstawie którego opracowuje się projekt planu ogólnego. Wskazuje on konkretne obiekty i obszary związane ze szczególnymi zasadami ich zagospodarowania, formułowanymi przez właściwe do tego organy zgodnie z określonymi w przepisach podstawami formalnymi.

Jako uwarunkowania wskazane zostały także dokumenty strategiczne i opracowania diagnostyczne o największym znaczeniu dla sporządzanego planu ogólnego, zawierające rekomendacje dotyczące polityki przestrzennej, a także uwarunkowania, które powinny mieć wpływ na formułowanie ustaleń planu. Jednym z takich dokumentów jest opracowanie ekofizjograficzne, które uwzględnia się w planie ogólnym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Art. 72 ust. 1 ww. ustawy stanowi, iż określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami;
2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;

3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych, dokument ten składa się z części kartograficznej i opisowej obejmującej m.in. rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska, udokumentowane i zinterpretowane przestrzennie w zakresie walorów krajobrazowych i ich ochrony prawnej (§ 6 pkt 1 lit. f) oraz diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska, a w szczególności ocenę stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania (§ 6 pkt 2 lit. c). Rozwiązanie to zapewnia wychwycenie i należną ochronę wartościowych elementów krajobrazu, w tym stanowiących lokalne dziedzictwo, a kształtujących jakość przestrzeni danej gminy.

Do potrzeb opracowania planu ogólnego Miasta Suwałk sporządzono „Opracowanie ekofizjograficzne". Synteza tego opracowania w odniesieniu do wyznaczonych w nim w skali miasta ekofizjograficznych kompleksów funkcjonalnych, zawiera charakterystykę oraz określa zakres wskazanych działań na danych obszarach. Wnioski w niej zawarte uwzględniają w pierwszej kolejności występowanie terenów przyrodniczych objętych ochroną prawną, obecny stan zainwestowania, zachowane walory krajobrazowe przestrzeni, osnowę ekologiczną (kompleksy leśne, dolinę rzeki Czarnej Hańczy, połączenia ekologiczne pomiędzy miejskimi strukturami przyrodniczymi a regionalną osnową ekologiczną) oraz jej składowe (tereny istniejącej zieleni, zbiorniki wodne, ciągi ekologiczne, połączenia tych ciągów z wykorzystaniem ciągów ekologicznych, a nawet przejścia dla zwierząt), z drugiej zaś zagadnienia dotyczące występowania i ochrony wód, gleby, ziemi, ochrony powietrza ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

W trakcie prac nad planem ogólnym dokonano weryfikacji poszczególnych ustaleń opracowania ekofizjograficznego z ustaleniami obowiązujących na terenie miasta planów miejscowych. Do ustaleń planu ogólnego jako wiążące w pierwszej kolejności przyjęto ustalenia tych planów oraz wytyczne z ekofizjografii dotyczące: uwzględnienia występowania terenów przyrodniczych ochronionych, zachowania w strukturze miasta terenów o wysokiej wartości przyrodniczej, zachowania i ochrony istniejących ciągów ekologicznych, ochrony gleb, wód oraz powietrza.

Odnosząc powyższe do wymagań art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska należy stwierdzić, iż wytyczne z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w planie ogólnym.

W zakresie wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami opracowanie ekofizjograficzne rekomenduje:

- dla wszystkich terenów górniczych wyznaczonych w granicach miasta rekultywację w kierunkach ekologiczno - rekreacyjnym i krajobrazowym oraz włączenie w system osnowy ekologicznej miasta,
- przeciwdziałanie rozlewaniu się miasta, poprzez uzupełnianie zabudowy i ograniczenie przekształcania terenów rolnych w osiedla mieszkaniowe bez zapewnienia finansowania infrastruktury drogowej i technicznej.

Powyższe zostało uwzględnione w planie ogólnym, strefy SW oraz strefy SJ, na terenie miasta Suwałk w przeważającej większości wydzielono w oparciu o stan faktyczny (tereny funkcjonujących już osiedli) i ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, które przewidują realizację odpowiednio funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jak i jednorodzinnej na terenach jeszcze niezainwestowanych. W niewielkim stopniu strefy te obejmują tereny tzw. „luk w istniejącej zabudowie", wyznaczonych w obszarze zwartej zabudowy. Strefy SZ również wydzielono w oparciu o stan faktyczny (funkcjonujące siedliska) i ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania. Tą samą zasadę przyjęto w stosunku do pozostałych stref, których funkcje wiążą się z zabudową i zainwestowaniem terenów, to jest stref: SU, SH, SP, SI. Przy wyznaczaniu stref o poszczególnych funkcjach kierowano się zasadą ich rozdziału. Wydzielenie stref funkcjonalnych w sposób przyjęty w planie ogólnym miasta Suwałk zapewnia racjonalne gospodarowanie gruntami.

W zakresie uwzględniania obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż opracowanie ekofizjograficzne rekomenduje:

- z uwagi na położenie tych obszarów w granicach miasta rezygnację z tworzenia kolejnych terenów górniczych i dalszej eksploatacji tych złóż.

W planie ogólnym miasta Suwałk strefy górnictwa SG wyznaczono w miejscach obecnego wydobycia oraz na terenach górniczych poddawanych już rekultywacji, w granicach ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na tych terenach. Plan ogólny nie przewiduje wyznaczania nowych stref górnictwa w granicach miasta.

W zakresie zapewnienia kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miasta, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni opracowanie ekofizjograficzne rekomenduje:

- z uwagi na fakt, iż rozwój ww. systemów infrastruktury oraz rozbudowa i modernizacja układów komunikacyjnych, związane są ściśle z realizacją nowych osiedli mieszkaniowych, rozbudowa miasta w pierwszej kolejności dotyczyć ma uzupełniania obszarów istniejącej zabudowy, a następnie terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych,
- uwzględnianie w skali miasta terenów przyrodniczych chronionych oraz istniejących elementów osnowy ekologicznej i ich dalszą ochronę przed zabudową i zainwestowaniem,
- ochronę pozostałych cennych elementów przyrodniczych w szczególności zadrzewień,
- przeciwdziałanie rozdrobnieniu i izolacji istniejących ekosystemów, utrzymanie istniejących korytarzy (ciągów ekologicznych),
- ochronę i tworzenie systemu powiązanych ze sobą ciągów ekologicznych, którego główną osią powinna być dolina rzeki Czarnej Hańczy, w oparciu o tereny cenne przyrodniczo oraz rekreacyjne, w powiązaniu z terenami leśnymi i otuliną WPN i SPK,
- zwiększenie terenów zieleni i przestrzeni publicznych, przeznaczanie w planach miejscowych na ten cel nowych terenów i ich pozyskiwanie,
- zwiększenie udziału terenów biologicznie czynnych (np. poprzez ustalanie wysokiego udziału pow. biologicznie czynnych na terenach budowlanych odpowiednio do funkcji, wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej na obrzeżach terenów inwestycyjnych,

wprowadzenie zieleni jako towarzyszącej inwestycjom drogowym, zalesianie gruntów rolnych),

- wskazane zalesianie nieużytków w szczególności spadków terenu;
- podnoszenie atrakcyjności i udostępnienie mieszkańcom terenów nadrzecznych, poprzez rozbudowę bulwarów i ich właściwe zagospodarowanie,
- dążenie do pełnego wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska (zwłaszcza kanalizację sanitarną),
- rekultywacja terenów zdewastowanych.

W planie ogólnym miasta Suwałk w celu zapewnienia kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miasta, wyznaczono odpowiednio do istniejącego zagospodarowania poszczególne strefy planistyczne, w sposób opisany powyżej. Przy wyznaczaniu tych stref kierowano się zasadą zachowania ładu przestrzennego, przy szczególnym uwzględnieniu warunków środowiskowych i fizjograficznych, po wcześniejszej analizie istniejących i projektowanych elementów systemów transportowych, gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków, co gwarantuje ochronę obszarów chronionych oraz zasobów wodnych.

W zakresie uwzględnienia konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej opracowanie ekofizjograficzne rekomenduje:

- wyłączenie spod zabudowy i zagospodarowania terenów w rejonie rzeki (w szczególności terenów szczególnego zagrożenia powodzią) i zbiorników wodnych,
- ograniczenie infiltracji i spływów powierzchniowych zanieczyszczonych wód poprzez właściwą gospodarkę rolną.

W planie ogólnym miasta Suwałk uwzględniono ochronę wód, gleby i ziemi poprzez racjonalne wyznaczenie stref funkcjonalnych. Ochronę wód powierzchniowych oraz podziemnych zagwarantowano w planie ogólnym poprzez zakazy zabudowy terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki oraz zbiorników wodnych, jak również zakaz zabudowy terenu ujęcia wody i jego sąsiedztwa. Tereny, o których mowa powyżej, włączono w większości w granice stref otwartych SO.

W zakresie zapewnienia ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych oraz uwzględnienia potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom, opracowanie ekofizjograficzne rekomenduje:

- uwzględnianie w skali miasta terenów przyrodniczych chronionych oraz istniejących elementów osnowy ekologicznej i ich dalszą ochronę przed zabudową i zainwestowaniem,
- ochronę pozostałych cennych elementów przyrodniczych w szczególności zadrzewień,
- przeciwdziałanie rozdrobnieniu i izolacji istniejących ekosystemów, utrzymanie istniejących korytarzy (ciągów ekologicznych),
- utrzymanie w skali miasta istniejących ogrodów działkowych,
- ograniczanie wysokości zabudowy i jej intensywności w tzw. głównych strefach wzmożonego przewietrzania miasta z kierunku zachodniego,
- przeciwdziałanie przekształcaniu naturalnego ukształtowania terenów.

W planie ogólnym miasta Suwałk obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody oraz lasy, objęte zostały strefami otwartymi SO i strefami zieleni i rekreacji SN. W strukturze miasta uwzględniono ponadto tereny zarówno istniejącej zieleni (parki, skwery, tereny bulwarów nadrzecznych), jak i rezerwy pod tego rodzaju funkcje, wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny te objęte zostały strefami zieleni i rekreacji SN. Tereny istniejących ogrodów działkowych wydzielono jako strefy SN. Do stref SO włączono ponadto tereny rolne. Powyższe uwzględnia potrzeby związane z utrzymaniem łączności między obszarami cennymi przyrodniczo oraz zapewnieniem równowagi przyrodniczej w warunkach miejskich, wspomaga ponadto działania mające na celu ochronę powietrza i zapewnienie właściwych warunków klimatycznych, szczególnie w głównych strefach wzmożonego przewietrzania miasta, zidentyfikowanych w ekofizjografii.

W zakresie uwzględnienia innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, opracowanie ekofizjograficzne rekomenduje:

- ochrona przed zabudową i skażeniem terenów ciągów ekologicznych oraz terenów wodonośnych,
- ograniczanie wysokości zabudowy i jej intensywności w tzw. głównych strefach wzmożonego przewietrzania miasta z kierunku zachodniego,
- stworzenie programu działań zmierzających do ochrony wód podziemnych i rzeki Czarnej Hańczy poprzez likwidację spływu nieoczyszczonych wód,

- utrzymanie jako wiodących funkcji ekologicznej i rekreacyjnej w zasięgu osnowy ekologicznej,
- kontynuację rekultywacji dawnego składowiska odpadów i włączenie go do sytemu osnowy ekologicznej miasta.

W planie ogólnym miasta Suwałk uwzględniono powyższe uwarunkowania poprzez racjonalne wyznaczenie stref funkcjonalnych. Tereny przeznaczone pod rozwój miasta wskazano na zasadzie kontynuacji zabudowy, przeciwdziałając niekontrolowanemu jej rozpraszaniu. Ukierunkowanie zabudowy i potrzeby realizacji w konkretnych miejscach elementów infrastruktury technicznej oraz komunikacji przyczyni się do ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Jak wynika z powyższego, wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego, zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego, a dodatkowo wpisują się w kierunki rozwoju przestrzennego miasta, określone w dokumentach strategicznych dotyczących miasta Suwałk.

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA SUWAŁK

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar objęty planem ogólnym podzielony został w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

Wiodące znaczenie przy podziale miasta na strefy planistyczne miały istniejące uwarunkowania, w tym obecna struktura funkcjonalno - przestrzenna, polityka przestrzenna zawarta w kierunkach rozwoju określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którymi miasto pokryte jest w ponad 92,4%. Na terenie miasta obowiązuje 132 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swą powierzchnią ok. 6051 ha (dane na październik 2025 r.).

Z zasięgiem granic i treścią obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk można zapoznać się w Systemie Informacji Przestrzennej miasta pod adresem: https://msuwalki.e-mapa.net/.

W planie ogólnym miasta Suwałk wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4) SU – strefy usługowe,
5) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
6) SP – strefy gospodarcze,
7) SI – strefy infrastrukturalne,
8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
9) SC – strefy cmentarzy,
10) SG – strefy górnictwa,
11) SO – strefy otwarte,
12) SK – strefy komunikacji.

Z uwagi na charakter miasta w jego strukturze nie wyznaczono stref produkcji rolniczej SR. Większość gruntów rolnych i terenów użytkowanych rolniczo znalazła się w granicach wyznaczonych w planie ogólnym stref otwartych SO oraz stref zieleni i rekreacji SN.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, strefy otwartej oraz strefy górnictwa, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych powyżej w pkt. od 1) do 6) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Podstawą wyznaczenia profili dodatkowych jest zawarta w ustawie idea wspierania, możliwość mieszania się funkcji, które nie generują ze sobą konfliktów. Zgodnie bowiem z ideą miasta zwartego, planując miasto, powinno się kształtować struktury wielofunkcyjne. Realizacja funkcji towarzyszących określonych w taki sposób docelowo pozwoli na właściwe kształtowanie jednostek strukturalnych odpowiadających na potrzeby mieszkańców.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, na terenie miasta Suwałk w przeważającej większości wydzielono w oparciu o stan faktyczny (tereny funkcjonujących już osiedli) i ustalenia obowiązujący miejscowych planów zagospodarowania, które przewidują realizację odpowiednio funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jak i jednorodzinnej na terenach jeszcze niezainwestowanych. W niewielkim stopniu strefy te obejmują tereny tzw. „luk w istniejącej zabudowie” wyznaczonych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Możliwość wyznaczenia w skali miasta tych stref w opisywany sposób potwierdzają opisane powyżej w uzasadnieniu obliczenia dotyczące zapotrzebowania, chłonności i wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ również wydzielono w oparciu o stan faktyczny (funkcjonujące siedliska) i ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, które przewidują realizację tego typu funkcji. Nie wyznaczono nowych stref o tej funkcji. Podkreślić w tym miejscu należy, iż łączna powierzchnia, ustalonych w planie

ogólnym miasta Suwałk stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, wynosi zaledwie ok. 1,4% powierzchni całego miasta.

Możliwość wyznaczenia w skali miasta stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, w opisywany sposób potwierdzają opisane powyżej w uzasadnieniu obliczenia dotyczące zapotrzebowania, chłonności i wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Strefy usługowe U zostały wydzielone na tych samych zasadach, to jest w pierwszej kolejności w oparciu o stan faktyczny (funkcjonujące obiekty), a następnie w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, które przewidują realizację tego typu funkcji.

Oddzielnie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego SH. Z uwagi na szczególny charakter zagospodarowania przestrzeni towarzyszących tym strefom, związany z dużą terenochłonnością, wpływem na układ komunikacyjny oraz krajobraz, ich rozmieszczenie ograniczono w centrum miasta do istniejących lokalizacji, pozostawiając jednocześnie rezerwy terenów na północy, w rejonie pomiędzy ulicą Armii Krajowej a obwodnicą miasta.

Strefy gospodarcze SP wyznaczono w oparciu o stan faktyczny (funkcjonujące obiekty) oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, które przewidują realizację tego typu funkcji na terenach jeszcze niezainwestowanych.

Strefy infrastrukturalne SI wyznaczono w pierwszej kolejności w oparciu o stan faktyczny (funkcjonujące obiekty), a następnie w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, które przewidują realizację tego typu funkcji. W wyniku analiz wyznaczenie w planie ogólnym stref infrastrukturalnych SI sprowadziło się do wyznaczenia dużych obiektów infrastruktury. W strefach tych znalazły się tereny: PWiK, PEC, PGE (siedziba i główne punkty zasilania), teren oczyszczalni ścieków, istniejące przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne (istniejące i projektowane).

Strefy infrastrukturalne w skali miasta obejmują również duże zespoły i zgrupowania garaży. Obiekty infrastruktury o skali lokalnej włączono do pozostałych stref, których obsłudze służą.

Strefy zieleni i rekreacji SN wyznaczono w głównej mierze na terenach rolnych, w większości nie skomunikowanych i nieuzbrojonych, głównie w celu ochrony ich przed ekspansją zabudowy oraz ochrony istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych.

Strefy zieleni i rekreacji obejmują ponadto fragmenty utrwalonych w strukturze miasta terenów tzw. ciągów ekologicznych, co ma gwarantować uchronienie ich przed zabudową. Strefą zieleni i rekreacji objęto tereny funkcjonujących na terenie miasta ogrodów działkowych.

Strefy cmentarzy SC wyznaczono w miejscach ich obecnej lokalizacji oraz w granicach ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod ich rozbudowę.

Strefy górnictwa SG wyznaczono w miejscach obecnego wydobycia oraz na terenach górniczych poddawanych już rekultywacji, w granicach ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na tych terenach. Plan ogólny nie przewiduje wyznaczania nowych stref górnictwa w granicach miasta.

Strefy otwarte SO wyznaczono w głównej mierze na terenach rolnych, w większości nie skomunikowanych i nieuzbrojonych, głównie w celu ochrony ich przed ekspansją zabudowy oraz ochrony istniejących zasobów przyrodniczych, w tym położonych w granicach obszarów chronionego krajobrazu. W strefie tej znajdują się tereny lasów, tereny rolnictwa, tereny wód oraz tereny zieleni naturalnej. Możliwości sytuowania obiektów budowlanych w tych strefach są ograniczone. W części stref SO, w szczególności położonych poza terenami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo w ramach profilu dodatkowego, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczono realizację OZE.

Strefy komunikacyjne SK wyznaczono dla dużych obiektów infrastruktury komunikacyjnej, istniejących lub których lokalizacja została już ustalona poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w planie miejscowym. W strefach tych znalazły się: lotnisko, linie kolejowe (w istniejących granicach terenów kolejowych) oraz droga ekspresowa (obwodnica).

Ze względu na trwające procedury zmiany obecnego przebiegu dróg wojewódzkich w granicach miasta, oraz brak rozstrzygnięć dotyczących korekty ich pasów, w tym wynikających ze stanu własnościowego, nie wydzielono tych dróg w planie ogólnym odrębnymi strefami SK. Powyższe podyktowane było również istniejącymi rozbieżnościami pomiędzy granicami terenów w obowiązujących planach miejscowych przeznaczonymi pod pasy drogowe, a wykonanymi już (w tym w szczególności na podstawie decyzji ZRiD) drogami zaliczanymi do kategorii dróg głównych i zbiorczych.

Zarówno istniejące jak i potencjalnie mogące zmienić kategorię drogi główne i zbiorcze znalazły się w granicach poszczególnych stref wyznaczonych w planie ogólnym. Każda z wyznaczonych w planie ogólnym stref, w profilu funkcjonalnym podstawowym zawiera tereny komunikacji, co na etapie sporządzania planu miejscowego pozwala na dokonanie szczegółowych rozstrzygnięć dotyczących ustalenia przebiegu tych pasów drogowych.

Drogi niższych klas oraz obiekty obsługujące transport w skali lokalnej włączono do pozostałych stref, których obsłudze służą.

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym w sposób opisany powyżej wpisuje się w następujące cele strategii miasta:

- przeciwdziałanie rozlewaniu się miasta, poprzez uzupełnianie zabudowy na terenach zurbanizowanych i ograniczenie przekształcania terenów rolnych w osiedla mieszkaniowe bez zapewnienia finansowania infrastruktury drogowej i technicznej, poza terenami wyznaczonymi dotychczas w studium,
- wyznaczanie stref funkcjonalno - przestrzennych celem ograniczenia konfliktów społecznych,
- zapobieganie mieszaniu się terenów o sprzecznych funkcjach przestrzennych,
- tworzenie systemu powiązanych ze sobą ciągów ekologicznych, którego główną osią powinna być dolina rzeki Czarnej Hańczy, w oparciu o tereny cenne przyrodniczo oraz rekreacyjne oraz w powiązaniu z terenami leśnymi i otuliną WPN i SPK,
- ochrona przed zabudową i skażeniem terenów wskazanych w studium jako ciągi ekologiczne oraz terenów wodonośnych.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach bez obowiązującego planu miejscowego jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia szeregu warunków. W wyniku nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawowym z tych warunków będzie położenie terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy prowadzić ma do ograniczenia rozpraszania zabudowy, pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury zarówno technicznej jak i społecznej oraz gwarantować ochronę przed zabudową terenów o wartości przyrodniczej, które należy zachować w strukturze miasta, a tym samym ogranicza powstawanie konfliktów przestrzennych.

Wyznaczenie w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest obowiązkowe. Nie mniej jednak z uwagi na fakt, iż istnieją tereny nawet w ścisłym centrum miasta, nie posiadające obowiązujących miejscowych planów, zdecydowano o wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy i tym samym dopuszczeniu na ściśle określonych terenach możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy w granicach Miasta Suwałk wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano wyboru budynków według określonych funkcji, zgodnych z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864). Po dokonaniu analizy Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT500), także Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k) oraz bazy danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB) ostatecznie informacje o budynkach znajdujących się na obszarze miasta do potrzeb wyznaczenia obszaru zabudowy, pozyskane zostały z geodezyjnej bazy danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB) aktualnych na dzień 14 lutego 2025 r. (Licencja nr GR.6642.2.64.2025_2063_P) pochodzących z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

Przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy, do analizy wzięto ponadto budynki położone w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta, położone w granicach gminy Suwałki oraz gminy Jeleniewo, pozyskane z geodezyjnej bazy danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB) aktualne na dzień 11 października 2024 r. (Licencja nr GKN.6621.13.118.2024_2012_P) pochodzące ze Starostwa Powiatowego w Suwałkach.

Wygenerowane pierwotnie obszary uzupełnienia zabudowy zostały skorygowane w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki miasta. Celem wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, było wyznaczenie terenów, w szczególności nieobjętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz luk w istniejącej zabudowie, które mogą zostać zagospodarowane w sposób zrównoważony, zgodnie z potrzebami rozwojowymi i założeniami strategii rozwoju, w tym tych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na istniejące zagospodarowanie i sąsiedztwo.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r.

w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Suwałk wynosi:

$$P_u = 1241{,}86 \text{ ha}$$

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 przywołanego Rozporządzenia wynosi:

$$P_b = 1847{,}52 \text{ ha}$$

Zgodnie z §1 ust. 5 ww. Rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Dopuszczalne rozszerzenie tych granic może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u. Łączna obliczona w ten sposób maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic wynosi:

$$P_p = 25\%*(P_b - P_u)$$

$$P_p = 0{,}25 \text{ x } (1847{,}52 \text{ ha} - 1241{,}86 \text{ ha}) = 0{,}25 \text{ x } 605{,}66 \text{ ha} = 151{,}42 \text{ ha}$$

W projekcie planu ogólnego w granicach miasta Suwałk wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni ok. 1 337,14 ha.

$$OUZ = P_u + P_p$$

$$1241{,}86 \text{ ha} + 151{,}42 \text{ ha} = 1393{,}28 \text{ ha}$$

Jak wynika z powyższego nie przekroczono dopuszczalnego przewidzianego przepisami rozszerzenia, obszaru uzupełnienia zabudowy.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym miasta Suwałk wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, przez którą należy rozumieć zgodnie z definicją ustawową, położony w mieście obszar zwartej,

intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu ogólnego ma jednak istotne znaczenie w procesie planowania przestrzennego. Konsekwencją bowiem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest możliwość wykorzystania przepisów w zakresie niższych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przesłaniania, czasu nasłonecznienia). Położenie terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia również, na etapie sporządzania planu miejscowego, zmniejszenie do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Na terenie miasta Suwałk granice wyznaczonego w planie ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej pokrywają się z granicami obszaru rewitalizacji wyznaczonego uchwałą Nr L/650/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Suwałk (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego dnia 2 listopada 2022 r., poz. 4793).

Podkreślić należy, iż dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego w drodze powyższej uchwały przystąpiono do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji. Dokument ten przyjęty został ostatecznie przez Radę Miejską w Suwałkach w dniu 25 października 2023 r. uchwałą Nr LXII/813/2023 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Suwałk do roku 2030.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej i związane z tym faktem możliwości realizacji inwestycji, ułatwią osiągnięcie celów i kierunków działań oraz realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w przywołanym programie.

W planie ogólnym w obszarze zabudowy śródmiejskiej znalazły się: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefy usługowe SU, strefy handlu wielkopowierzchniowego SH, strefy infrastrukturalne SI oraz strefy zieleni i rekreacji SN,

Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym wpisuje się w następujące cele strategii miasta:

- zachowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenia planów miejscowych,
- tworzenie przestrzeni publicznych integrujących mieszkańców,
- ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez zachowanie skali zabudowy śródmieścia Suwałk i pierzowej obudowy ulic w Śródmieściu, działania na rzecz promocji unikatowej suwalskiej starówki i „suwalskiej kamienicy", utrzymania zasobu zabytków

w odpowiednim stanie technicznym, wprowadzanie nowych funkcji do tych obiektów, dbałość o detal i wystrój zabytków, ograniczenie ruchu komunikacyjnego, wyprowadzenie ruchu przejazdowego, zmianę organizacji ruchu w śródmieściu,

- podnoszenie atrakcyjności i udostępnienie mieszkańcom terenów nadrzecznych, poprzez rozbudowę bulwarów, w tym budowa ścieżki rowerowej i spacerowej wzdłuż rzeki w granicach administracyjnych miasta, łączących tereny rekreacyjne, porządkowanie rzeki, budowa kładek przez rzekę.

4. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych. W związku z tym, w planie ogólnym wyznaczono w poszczególnych strefach, w zależności od ich rodzaju (według zasad określonych w art. 13e ust. 2) wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (w strefach wskazanych w ustawie) oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach, w których jest to wymagane ustawą, nawiązując do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jak już przytoczono wcześniej, teren miasta Suwałk w 92,4 % (6051 ha) pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Planów miejscowych nie posiadają jedynie: położone w granicach administracyjnych miasta Suwałk tereny wojskowe zamknięte (na mocy ustawy wyłączone z opracowania planu ogólnego), znaczna część terenów kolejowych, tereny leśne w rejonie Papierni i Ustronia, obszar produkcyjno - przemysłowy pomiędzy ulicami Północną i Dąbrówka oraz fragmenty terenów bezpośrednio przyległe do terenów kolejowych, położone w rejonie ulicy Przytorowej.

Z uwagi na powyższe, podstawą ustalania wymaganych prawem parametrów w poszczególnych strefach były ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których aktualność i zgodność z polityką przestrzenną miasta pozwalała na przeniesienie zawartych w tych planach wartości do ustaleń planu ogólnego.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, strefy otwartej oraz strefy górnictwa, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (załącznik nr 1 do rozporządzenia). Zgodnie z §2 ust. 3 przywołanego rozporządzenia, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Powyższe zostało uwzględnione w planie ogólnym. Zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, niższe niż wynikające z ww. rozporządzenia, w wyniku analiz ustalono na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

W granicach miasta w planie ogólnym wyznaczono łącznie 888 strefy planistyczne (obejmujące powierzchnię 6478 ha, co stanowi ok. 98,9 % powierzchni miasta w tym:

1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
   (206 stref o łącznej powierzchni 441,2 ha, co stanowi 6,8 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),
2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
   (196 stref o łącznej powierzchni 871,9 ha, co stanowi 13,5 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),
3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową
   (65 strefy o łącznej powierzchni 94 ha, co stanowi 1,5 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),
4) SU – strefy usługowe
   (216 stref o łącznej powierzchni 439,8 ha, co stanowi 6,8 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),
5) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego
   (6 strefy o łącznej powierzchni 53 ha, co stanowi 0,8 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

6) SP – strefy gospodarcze

(37 stref o łącznej powierzchni 917,4 ha, co stanowi 14,2 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

7) SI – strefy infrastrukturalne

(39 stref o łącznej powierzchni 104,7 ha, co stanowi 1,6 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

8) SN – strefy zieleni i rekreacji

(68 stref o łącznej powierzchni 638,5 ha, co stanowi 9,9 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

9) SC – strefy cmentarzy

(6 stref o łącznej powierzchni 43,2 ha, co stanowi 0,7 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

10) SG – strefy górnictwa

(4 strefy o łącznej powierzchni 103,4 ha, co stanowi 1,6 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

11) SO – strefy otwarte

(40 stref o łącznej powierzchni 2 441,4 ha, co stanowi 37,7 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

12) SK – strefy komunikacji

(5 stref o łącznej powierzchni 329,4 ha, co stanowi 5,1 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta).

Tab. 4. Gminny katalog stref planistycznych

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną					
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW		2,5	30	18,5	35
2SW		1,9	30	18	35
3SW		1,6	30	17,5	30
4SW		1,7	30	17,5	25
5SW		3	30	40	25
6SW		1,7	30	17,5	25
7SW		1,7	30	17,5	25

8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	30	16	30
9SW		1,7	30	17,5	25
10SW		1,8	30	17,5	30
11SW		2	50	15	20
12SW		1,8	30	17,5	35
13SW		1,8	30	17	35
14SW		2,8	30	20,5	35
15SW		1,8	30	25	35
16SW		1,7	30	19	30
17SW		1,7	40	17,5	25
18SW		2	30	20	25
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	45	12	10
20SW		2,2	45	17,5	25
21SW		1,7	30	17,5	25
22SW		1,5	35	18	30
23SW		1,7	30	18	25
24SW		1,6	30	18	30
25SW		1,9	25	18	35
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,9	25	18	35
27SW		1,4	35	12	25
28SW		1,7	30	18	25
29SW		1,7	30	18	25
30SW		1,7	30	18	25
31SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	60	9	10
32SW		2	40	14,5	30
33SW		2	40	14,5	30
34SW		1,7	30	18	25
35SW		1,2	35	14	30
36SW		1,6	30	17,5	30
37SW		2,5	60	17,5	15
38SW		1	40	9	10
39SW		1,2	30	12,5	30
40SW		1,2	30	12,5	25
41SW		1	25	12,5	25
42SW		1,7	30	15	25
43SW		0,8	25	12,5	30
44SW		1,2	30	15	25
45SW		2,4	40	20	30
46SW		3	30	35	25
47SW		1,2	30	14	30
48SW		1,4	30	16,5	30
49SW		1,2	30	14	10
50SW		0,5	30	15	40
51SW		1,2	70	12	10

52SW		1,8	60	11	30
53SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,3	25	17,7	35
54SW		1,6	30	17,5	30
55SW		1,7	30	17,5	25
56SW		1,2	30	12	30
57SW		3,2	45	40	25
58SW		1	40	14	30
59SW		1,5	40	18	30
60SW		2,5	40	17,5	30
61SW		2,5	40	17	30
62SW		3	60	18,5	25
63SW		1,8	60	15	30
64SW		1,2	30	14	25
65SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	30	9,5	30
66SW		2,2	30	23,5	30
67SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,1	35	12	25
68SW		2	40	20	20
69SW		2,4	40	19	30
70SW		2	40	17	30
71SW		2,1	70	12,5	15
72SW		2,1	70	17,5	5
73SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	14	30
74SW		2	70	13	20
75SW		2,1	70	15,5	30
76SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	13	20
77SW		3,6	90	20	5
78SW		7	60	36	5
79SW		5	40	36	30
80SW		3,5	70	18	30
81SW		8,5	70	35	30
82SW		8	80	35	5
83SW		5	80	15,5	0
84SW		0,9	80	12	0
85SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	70	12	10
86SW		4	50	17	20
87SW		2,5	30	17,5	30
88SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	55	9	20
89SW		2,1	70	12	10
90SW		3,5	70	16,5	20
91SW		4,5	70	17,5	10

92SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	70	16	30
93SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,7	90	13	5
94SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	14	5
95SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	12	25
96SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	14	30
97SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	13	10
98SW		2,1	70	15	5
99SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	70	13,5	30
100SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	70	12	5
101SW		2,1	70	12	30
102SW		2	40	17	25
103SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	40	11	10
104SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,3	70	13	30
105SW		3,4	85	15	15
106SW		2,4	60	15	12,5
107SW		2	40	18	30
108SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	75	13	25
109SW		2,8	70	19	30
110SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	14	10
111SW		2,1	70	14	30
112SW		2,1	70	14	15
113SW		2,1	70	14	10
114SW		2,1	70	15	30
115SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	13	30
116SW		3,5	70	19	20
117SW		3,5	70	19	30
118SW		2,1	70	14	10
119SW		2,1	70	14	15

120SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,8	70	14,5	30
121SW		2,8	70	17	30
122SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	14	30
123SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,5	70	16,5	30
124SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	14,5	30
125SW		2	40	16,5	25
126SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	12	30
127SW		1,6	40	10	30
128SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	16,5	25
129SW		2,2	35	16	30
130SW		2	40	16	30
131SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	45	9	25
132SW		4,2	50	25	25
133SW		2,5	30	25	30
134SW		2,2	50	16	25
135SW		1,2	30	16	30
136SW		1,5	40	16,5	30
137SW		1,8	35	20	25
138SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	35	13	25
139SW		0,8	25	12	25
140SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	10
141SW		0,9	30	13	25
142SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	12	10
143SW		2,2	40	24	35
144SW		1,3	60	13	5
145SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	13,5	30
146SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,8	70	15	30
147SW		2,1	70	15,5	30
148SW		2,1	70	14	10

149SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	13,5	25
150SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	60	13	30
151SW		1,4	70	13	30
152SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,8	70	15,5	5
153SW		1,2	60	12	30
154SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	60	12	20
155SW		1,2	40	14	20
156SW		2,4	60	17	5
157SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	14	10
158SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	70	12	20
159SW		2,8	70	14,5	10
160SW		1,5	50	12	30
161SW		2,1	70	12	10
162SW		2,1	70	12	5
163SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	70	13	20
164SW		1,4	70	13	30
165SW		1,4	70	13	20
166SW		1,2	40	12,5	25
167SW		0,9	35	12	15
168SW		2	35	11	15
169SW		2	45	12,5	15
170SW		0,9	60	12,5	10
171SW		0,9	30	12,5	15
172SW		1,6	40	14,5	25
173SW		1,2	30	14	25
174SW		3,5	45	30	10
175SW		2,2	40	12	30
176SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	30	16	30
177SW		1,5	30	12	35
178SW		1,8	30	15	35
179SW		1,8	40	15	30
180SW		2	30	18,8	35
181SW		2	30	14,5	30
182SW		1,2	30	14,5	25
183SW		0,7	30	12	25
184SW		2,2	30	14	35
185SW		1,2	35	12	20
186SW		2,2	32	16	30

187SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	9,5	15
188SW		1,2	30	14,5	30
189SW	teren lasu	0,5	25	10	25
190SW		2,2	40	15	25
191SW		2	30	17	35
192SW		0,9	30	15	30
193SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	70	12,5	15
194SW		1,2	60	12,5	20
195SW		1,2	60	12,5	30
196SW		3,1	80	19	2
197SW		3	60	20	1
198SW		3	60	16	30
199SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	14	5
200SW		3	60	17	25
201SW		4	90	18,5	2
202SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	70	14	10
203SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4	90	14	10
204SW		1,4	70	13	20
205SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	19	10
206SW		1,6	40	16	15
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną					
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ		0,5	20	9,5	50
2SJ		0,5	20	9,5	50
3SJ		0,5	20	9,5	50
4SJ		0,5	20	9,5	50
5SJ		0,5	20	9,5	50
6SJ		0,5	20	9,5	50
7SJ		0,7	25	9,5	60
8SJ		0,5	20	9,5	50
9SJ		1,2	40	10	30
10SJ		0,9	40	10	30
11SJ		0,9	30	10	10
12SJ		0,9	40	9,5	30
13SJ		0,5	20	10	30
14SJ		1,4	50	9,5	15
15SJ		1,4	50	9	25

16SJ		1,8	60	9	5
17SJ		1,2	40	9	15
18SJ		1,2	40	12	15
19SJ		1,2	40	12	15
20SJ		1,2	40	9,5	30
21SJ		1	45	9,5	30
22SJ		0,9	40	9,5	30
23SJ		0,7	30	9,5	30
24SJ		0,5	20	9,5	30
25SJ		0,9	40	9,5	30
26SJ		1,5	50	9,5	35
27SJ		0,7	25	9,5	30
28SJ		0,7	25	10,5	30
29SJ		0,7	25	10,5	40
30SJ		0,7	30	12	30
31SJ		1,4	65	9,5	20
32SJ		0,7	30	9	25
33SJ		0,7	30	9	15
34SJ		0,5	20	10	30
35SJ		1,2	30	10	30
36SJ		1,2	50	10	30
37SJ		1,4	35	9,5	30
38SJ		1,4	50	9,5	25
39SJ		1	35	9,5	30
40SJ		1,2	40	9,5	30
41SJ		1,8	60	12	20
42SJ		1,2	40	9,5	30
43SJ		1,2	40	9,5	30
44SJ		1,2	40	9,5	30
45SJ		1	35	9,5	30
46SJ		1,2	45	9,5	30
47SJ		1,2	40	9,5	30
48SJ		1,2	40	9,5	30
49SJ		1	35	9,5	30
50SJ		1	35	9,5	30
51SJ		2	40	12	10
52SJ		1,5	50	12	30
53SJ		1	35	9,5	30
54SJ		1,2	35	9,5	25
55SJ		1,2	40	9,5	30
56SJ		1,6	50	11,5	25
57SJ		2,5	80	15	20
58SJ		2	50	16,5	30
59SJ		2	80	16,5	20
60SJ		2	80	13,5	10
61SJ		2	80	14,5	5
62SJ		1,2	30	9,5	30
63SJ		1,2	50	13	20
64SJ		0,7	25	9,5	30
65SJ		0,9	40	9,5	25
66SJ		0,9	40	9,5	15
67SJ		0,9	40	9,5	50

68SJ		0,9	35	10	25
69SJ		1,2	55	12	15
70SJ		0,7	25	9,5	25
71SJ		1,2	50	9,5	15
72SJ		0,7	25	9,5	30
73SJ		1,8	60	10	10
74SJ		0,9	40	9	30
75SJ		0,7	30	9,5	30
76SJ		1	30	11	30
77SJ		0,7	30	9,5	25
78SJ		1,2	30	14	10
79SJ		0,5	15	9,5	25
80SJ		0,7	30	9,5	30
81SJ		0,7	30	9,5	15
82SJ		0,7	30	9,5	20
83SJ		0,9	45	9	25
84SJ		1,2	60	13	25
85SJ		1,2	40	9,5	15
86SJ		1,8	60	13	10
87SJ		0,8	35	9,5	30
88SJ		1,2	50	12	20
89SJ		1	50	9,5	30
90SJ		1	40	9,5	30
91SJ		1	30	9,5	40
92SJ		1	50	9,5	30
93SJ		0,7	30	9	25
94SJ		1,2	40	9,5	20
95SJ		0,9	40	9,5	30
96SJ		0,7	25	9,5	50
97SJ		1,2	40	9,5	20
98SJ		0,9	40	9,5	30
99SJ		1,2	40	9,5	20
100SJ		1	40	12	20
101SJ		0,9	35	9,5	30
102SJ		1	40	12	20
103SJ		1,6	50	13	20
104SJ		1	40	12	20
105SJ		1	30	9,5	30
106SJ		1,4	45	11	20
107SJ		0,9	40	11	30
108SJ		1,2	40	9,5	30
109SJ		1,2	40	9,5	30
110SJ		1	40	12	20
111SJ		1,5	40	11	30
112SJ		1,5	60	9	30
113SJ		1,2	40	9,5	30
114SJ		0,7	25	9,5	50
115SJ		1,2	30	9,5	35
116SJ		1,2	40	12	25
117SJ		1,2	40	12	30
118SJ		0,8	30	9	30
119SJ		1	45	9	30

120SJ		1	30	9	30
121SJ		1,5	40	9	30
122SJ		1	35	10	30
123SJ		1	35	10	25
124SJ		1	35	10	25
125SJ		1	35	10	25
126SJ		1	35	9,5	30
127SJ		1	35	9,5	30
128SJ		1	40	7,5	20
129SJ		1	35	9,5	30
130SJ		1	35	10	25
131SJ		0,5	20	9	60
132SJ		0,7	30	12	30
133SJ		0,9	40	12	30
134SJ		0,7	20	9,5	55
135SJ		0,5	25	10	30
136SJ		1	40	11	30
137SJ		0,9	40	11	15
138SJ		1,2	50	9	30
139SJ		1	30	9	30
140SJ		1	50	11	30
141SJ		0,8	35	12	30
142SJ		1,2	40	12	25
143SJ		1	50	13,5	10
144SJ		1	50	12,5	10
145SJ		1,2	35	11	15
146SJ		1	30	9,5	30
147SJ		2	40	8	30
148SJ		0,7	25	9	30
149SJ		0,7	50	9	30
150SJ		0,7	35	10	30
151SJ		2,5	60	14	20
152SJ		1	25	9	30
153SJ		1	25	9	30
154SJ		1	25	10,5	40
155SJ		1	30	9,5	40
156SJ		1	30	9,5	50
157SJ		1	25	9,5	40
158SJ		1	25	9,5	40
159SJ		0,7	35	10	50
160SJ		1	25	9,5	40
161SJ		1,5	50	12	20
162SJ		0,7	35	9,5	30
163SJ		1,2	40	12	20
164SJ		0,9	35	9,5	30
165SJ		0,9	35	9,5	30
166SJ		0,7	30	9,5	50
167SJ		0,9	35	9,5	30
168SJ		1,2	40	10,5	25
169SJ		0,7	35	9,5	50
170SJ		1,2	40	12	20
171SJ		1,5	50	12	20

172SJ		0,7	35	9,5	50
173SJ		0,6	30	10,5	50
174SJ		0,7	35	10	50
175SJ		1,2	40	12	20
176SJ		1,6	50	16	20
177SJ		1,6	50	16	20
178SJ		1,4	45	10,5	25
179SJ		0,7	30	9,5	50
180SJ		1,2	40	10,5	25
181SJ		1,2	40	9,5	30
182SJ		1,2	40	10,5	25
183SJ		0,7	30	9,5	50
184SJ		1	30	12	25
185SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	30	10	30
186SJ		0,5	25	9	40
187SJ		1,2	35	10	30
188SJ		1,2	35	10	30
189SJ		0,5	25	9	40
190SJ		1	35	9,5	40
191SJ		0,7	25	9,5	50
192SJ		0,7	25	9,5	40
193SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	15	30
194SJ		1,5	30	7	35
195SJ		1,8	50	10,5	35
196SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	30	9,5	30
SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową					
Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ		0,7	30	10,5	30
2SZ		0,7	30	10,5	30
3SZ		0,7	30	10,5	30
4SZ		0,7	30	10,5	30
5SZ		0,7	30	10,5	30
6SZ		0,7	30	10,5	30
7SZ		0,7	30	10,5	30
8SZ		0,7	30	10,5	30
9SZ		0,7	30	10,5	30
10SZ		0,7	30	10,5	30
11SZ		0,7	30	10,5	30
12SZ		0,7	30	10,5	30
13SZ		0,7	30	10,5	30
14SZ		0,7	30	10,5	30
15SZ		0,7	30	10,5	30
16SZ		0,7	30	10,5	30

17SZ		0,7	30	10,5	30
18SZ		0,7	30	10,5	30
19SZ	teren usług	0,7	30	10	10
20SZ	teren usług	0,7	30	10	10
21SZ	teren usług	0,7	30	10	10
22SZ	teren usług	0,2	5	9,5	50
23SZ	teren usług	0,5	30	12	35
24SZ	teren usług	0,5	30	12	35
25SZ	teren usług	0,7	30	9,5	25
26SZ		0,7	30	10,5	30
27SZ	teren usług	0,5	25	10,5	30
28SZ	teren usług	0,5	25	10,5	30
29SZ	teren usług	0,5	25	10,5	30
30SZ		0,7	30	10,5	30
31SZ		1	30	10	50
32SZ		1	30	10	50
33SZ		1	30	10	50
34SZ	teren usług	0,5	15	12	30
35SZ	teren usług	0,5	10	10	30
36SZ	teren usług	0,5	20	10	30
37SZ	teren usług	0,5	15	10	30
38SZ		0,1	15	10	30
39SZ		0,3	30	10	30
40SZ	teren usług	0,5	30	10	30
41SZ	teren usług	0,5	30	10	30
42SZ	teren usług	0,2	15	10	30
43SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	10	12	60
44SZ	teren usług	0,5	10	10,5	60
45SZ	teren usług	0,7	20	9,5	50
46SZ	teren usług	0,5	15	10	60
47SZ	teren usług	0,5	15	10	60
48SZ		0,6	20	9	50
49SZ		0,7	30	9,5	70
50SZ	teren usług	0,7	20	10,5	70
51SZ		0,7	25	10,5	30
52SZ		0,7	30	10,5	30
53SZ		0,7	30	10,5	30
54SZ		0,7	30	10,5	30
55SZ		0,7	30	10,5	30
56SZ		0,7	30	10,5	30
57SZ		0,7	30	10,5	30
58SZ		0,7	30	10,5	30
59SZ		0,7	30	10,5	30
60SZ		0,7	30	10,5	30
61SZ		1,8	50	10,5	35
62SZ		1,8	50	10,5	35
63SZ		1,8	50	10,5	35
64SZ		1,8	50	10,5	35
65SZ	teren usług	0,7	30	9,5	25

SU - strefa usługowa					
Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU		0,5	20	9,5	50
2SU		0,4	15	9,5	50
3SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	20	12	35
4SU		1	35	9,5	30
5SU		1,2	30	16	25
6SU		0,9	40	9	30
7SU		0,7	30	9	30
8SU		1,8	50	9	10
9SU		1,2	30	9	30
10SU	teren elektrowni słonecznej	1,2	60	18	30
11SU		0,9	30	14	30
12SU		0,9	30	14	15
13SU		0,9	30	14	30
14SU		0,7	25	10	25
15SU		1,5	35	25	30
16SU		0,8	35	6	30
17SU		2	35	18	40
19SU		4,2	70	13	30
20SU		0,9	40	12	25
21SU		1	70	7	30
22SU		1,2	40	13	25
23SU		0,9	40	12	25
24SU		4,2	70	13	30
25SU		0,9	40	12	25
26SU		1	70	7	30
27SU		0,8	35	8,5	30
28SU		0,7	20	40	30
29SU		0,8	65	8,5	20
30SU		1,5	50	16	30
31SU		2	30	9	15
32SU		0,8	30	10	20
33SU		2	30	25	30
34SU		3,2	45	35	30
35SU		0,7	30	12	30
36SU		1	45	9	15
37SU		0,9	40	14	25
38SU		0,9	40	10	15
39SU		0,9	40	12	25
40SU		0,9	55	10	10
41SU		1,2	40	12	25
42SU		1,2	60	10	5
43SU		1,4	40	12	25
44SU		1	35	10	10
45SU		1,4	40	12	30

46SU		3	70	15	30
47SU		2,5	70	12	30
48SU		0,7	40	10	15
49SU		1,2	60	12	15
50SU		1,2	40	12	25
51SU		1	60	9	10
52SU		1	60	9	10
53SU		2	70	12	5
54SU		0,5	50	9	20
55SU		0,9	40	10	15
56SU		3	70	25	10
57SU		0,7	30	11	30
58SU		1,2	30	15	25
59SU		1,5	50	25	15
60SU		1,2	50	17	15
61SU		1,7	45	20	10
62SU		1,2	45	20	15
63SU		1,2	45	50	25
64SU		0,9	40	12	25
65SU		0,5	50	12	10
66SU		1,5	50	12	15
67SU		1,2	40	16	20
68SU		0,7	40	9	10
69SU	teren elektrowni słonecznej	1,8	50	15	30
70SU		1,2	40	16	15
71SU		0,8	40	8	5
72SU		0,9	30	16	30
73SU		1	40	9	10
74SU		0,7	40	10	10
75SU		0,7	30	30	30
76SU		1	30	15	30
77SU		1	40	15	30
78SU		1	30	12	20
79SU		0,9	35	14	10
80SU		0,8	40	7	5
81SU		1,2	50	15	30
82SU	teren składów i magazynów	1,2	50	15	30
83SU		1,4	25	10	30
84SU		2,5	30	25	25
85SU		1	35	10	15
86SU		0,5	25	15	30
87SU		1	25	12	25
88SU		0,7	25	7	25
89SU		0,7	25	7	15
90SU		1	40	9,5	10
91SU		2	50	19	20
92SU		2	50	18	5
93SU		1,1	35	13	30
94SU		1,2	25	16	30
95SU		0,8	25	15	30
97SU		2,1	70	17,5	30
99SU		3	70	8	30

100SU		1,6	80	10	30
101SU		2,5	70	13	30
102SU		5	70	20	30
103SU		3,5	70	14	30
104SU		1,8	70	10	30
105SU		1	60	4	10
106SU		1,2	60	12	20
107SU		1,2	50	18	30
108SU		0,9	50	12	20
109SU		1,2	50	12	5
110SU		0,9	60	15	10
111SU		1,2	35	20	30
112SU		1	25	12	30
113SU		0,7	40	12	30
114SU		1,5	60	16	30
115SU		1,2	40	10	15
116SU		2	40	16	30
117SU		1,2	50	16	15
118SU		1	50	18	10
119SU		1,5	80	12	5
120SU		1,2	30	12	25
121SU		1,5	45	16,5	10
122SU		0,8	35	16,5	25
123SU		0,8	35	8	30
124SU		1,5	50	14	30
125SU		0,9	70	10	30
126SU		3	70	18	30
127SU		4,2	70	30	10
128SU		2	50	14,5	30
129SU		1,5	60	10	30
130SU		1,2	40	12,5	30
131SU		0,9	60	9	10
132SU		0,9	40	30	30
133SU		0,9	35	11	30
134SU		1,1	40	10	30
135SU		0,9	35	12	30
136SU		0,9	35	12	30
137SU	teren elektrowni słonecznej	1	40	10	30
138SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,8	35	9	30
139SU	teren składów i magazynów	1,2	35	12	20
140SU	teren składów i magazynów	0,8	40	9	30
141SU		0,9	40	9	5
142SU	teren zieleni naturalnej	1,5	50	18	30
143SU		0,9	40	9	20
144SU		3	70	20	30
145SU		1,8	40	14	20
146SU		2,1	70	14	10
147SU		1,7	50	15	15
148SU		2,5	70	20	30
149SU		0,7	35	35	30
150SU		2,1	70	16	30

151SU		1,2	40	10	30
152SU		2,5	70	15	20
153SU		2,5	50	24	5
154SU		1,2	60	9	5
155SU		1	30	16,5	30
156SU		1,2	40	14	10
157SU		1	25	12	45
158SU		1	25	12	60
159SU	teren składów i magazynów	1,2	40	12	15
160SU	teren składów i magazynów	1,1	40	10	10
161SU	teren elektrowni słonecznej	1,1	40	16	5
162SU	teren składów i magazynów	1,2	35	10	25
163SU		0,7	30	9	10
164SU	teren zieleni naturalnej	0,5	10	9	15
165SU		1,2	40	18,8	25
166SU		0,9	70	4,5	5
167SU		0,9	40	13	30
168SU		1	70	26	30
169SU		0,6	30	12	30
170SU		1,5	50	14	12
171SU		1,2	30	11	30
172SU		1,8	50	16	15
173SU		1	60	14	20
174SU		0,3	30	12	20
175SU		0,6	40	9	30
176SU		0,7	30	10,5	30
177SU		1,5	35	10,5	30
178SU		1	50	9	10
179SU		1,8	60	12	10
180SU		0,7	30	12	30
181SU		0,7	30	12	30
182SU		1,2	40	14	30
183SU		0,9	40	9	10
184SU		2	60	13	10
185SU		1,5	50	16	10
186SU		1	30	12	15
187SU		2	30	16	25
188SU		2	45	17	15
189SU	teren składów i magazynów	1,1	40	10	15
190SU		0,5	25	8	30
191SU		0,8	40	12	10
192SU		1,1	30	12	40
193SU		1	30	12	30
194SU		1,2	30	14,5	30
195SU		1,5	30	16	30
196SU		1	30	14,5	20
197SU	teren składów i magazynów	1,2	30	14,5	30
198SU	teren składów i magazynów	0,9	30	12	30
199SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,2	35	10	15
200SU		0,9	30	8	15
201SU	teren składów i magazynów	1,1	60	12	10

202SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,1	30	12	30
203SU		1	50	16	15
204SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,6	60	10	30
205SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,7	70	16	20
206SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,7	70	10	20
207SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,5	50	7	30
208SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	7	30
209SU		1	25	9,5	50
210SU		1,8	30	12	30
211SU		1	25	9,5	50
212SU		1,8	40	18	25
213SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1	40	17	30
214SU	teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	30
215SU		2	50	32	30
216SU		0,7	30	34	30
217SU		1	25	22	30
218SU		1,4	30	9	30
219SU		1	30	12	30
SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego					
Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SH	teren usług, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	18	30
2SH	teren usług, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	18	10
3SH		2	65	24	30
4SH		1,2	50	13	30
5SH	teren usług	0,9	35	12	10
6SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	30	16	20

SP - strefa gospodarcza					
Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren usług	1	30	20	15
2SP	teren usług	1	30	20	15
3SP	teren usług	1,2	40	20	20
4SP	teren usług	1	30	9,5	20
5SP	teren usług	1,5	50	15	10
6SP	teren usług	1,2	30	12	15
7SP	teren usług	1,7	70	40	10
8SP	teren usług	1,7	70	40	20
9SP	teren usług	1,7	70	40	15
10SP	teren usług	1	40	16	30
11SP	teren usług	1	40	12	30
12SP	teren usług	1,1	40	12,5	10
13SP	teren usług	1,1	40	40	15
14SP	teren usług	1,1	40	20	15
15SP	teren usług	1,1	35	12	15
16SP	teren usług	1,1	40	12	15
17SP	teren usług	1	40	9	20
18SP	teren usług	1	40	9	10
19SP	teren usług	1	50	15	10
20SP	teren usług	1	50	15	10
21SP	teren usług	1,2	40	15	15
22SP	teren usług	2	35	15	15
23SP	teren usług	2	35	12	20
25SP	teren usług	1,1	35	16	20
26SP	teren usług	1	35	15	15
27SP	teren usług	0,7	70	20	20
28SP	teren usług	1,1	50	20	20
29SP	teren usług	1,1	50	15	15
30SP	teren usług	1,1	50	15	10
31SP	teren usług	1,1	60	12	10
32SP	teren usług	1,1	40	30	15
33SP	teren usług	1,8	70	30	10
34SP	teren usług	1,8	90	30	5
35SP	teren usług, teren lasu	1,8	90	45	5
36SP	teren usług	1,8	60	20	10
37SP	teren usług	1,8	90	45	5
38SP	teren usług	1,8	70	30	10
SI – strefa infrastrukturalna					
Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI					20
2SI					20
3SI					20

4SI					10
5SI					10
6SI					20
7SI					20
8SI	teren zieleni urządzonej				20
9SI					20
10SI	teren zieleni urządzonej				20
11SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20
12SI					20
13SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	1	70		20
14SI					20
15SI	teren zieleni urządzonej				20
16SI	teren usług, teren zieleni urządzonej				20
17SI	teren zieleni urządzonej				20
18SI					20
19SI					20
20SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				10
21SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20
22SI	teren usług, teren produkcji	1,1	50	50	10
23SI	teren usług, teren produkcji	1	70	50	15
24SI	teren zieleni urządzonej				30
25SI	teren zieleni urządzonej				20
26SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
27SI					15
28SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
29SI	teren usług, teren zieleni urządzonej				20
30SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
31SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	1	15	6	70
32SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
33SI	teren usług, teren zieleni urządzonej				20
34SI	teren produkcji				20
35SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20
36SI					20
37SI	teren zieleni urządzonej				20
38SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej				20
39SI					5

SN - strefa zieleni i rekreacji					
Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
2SN					50
3SN					50
4SN					25
5SN					50
6SN	teren zieleni naturalnej				50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii				50
8SN	teren usług sportu i rekreacji				50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50
10SN					50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
12SN					50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej				50
14SN					50
15SN					50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej				50

17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
18SN	teren usług sportu i rekreacji				50
19SN	teren usług sportu i rekreacji				50
20SN	teren usług sportu i rekreacji				50
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	5	9	85
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki				50
23SN					50
24SN	teren usług sportu i rekreacji				50
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50
26SN					50
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii				50
28SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki				50
29SN					50
30SN					50
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
32SN	teren zieleni naturalnej				50
33SN					50
34SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
35SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy				50

	społecznej, teren zieleni naturalnej				
36SN	teren usług sportu i rekreacji				50
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
38SN					50
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii				50
40SN					50
41SN					40
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki				50
43SN	teren usług sportu i rekreacji				90
44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				80
45SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki				50
46SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50
47SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50
48SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej				50
49SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług				50

	turystyki, teren zieleni naturalnej				
50SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
51SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
52SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
53SN					50
54SN					80
55SN					50
56SN	teren usług sportu i rekreacji				30
57SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki				80
58SN					50
59SN	teren usług sportu i rekreacji		10	6	50
60SN					50
61SN					80
62SN	teren usług sportu i rekreacji				50
63SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
64SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
65SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50
66SN	teren usług sportu i rekreacji				50
67SN					50
68SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i	0,7	25	9	50

	pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
SC - strefa cmentarzy					
Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren zieleni naturalnej				30
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				15
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				30
4SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				30
5SC					30
6SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				30
SG - strefa górnictwa					
Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
2SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
3SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
4SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

SO – strefa otwarta					
Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO					
2SO	teren elektrowni słonecznej				
3SO	teren elektrowni słonecznej				
4SO					
5SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
6SO	teren elektrowni słonecznej				
8SO					
9SO					
10SO	teren zieleni urządzonej				
11SO	teren elektrowni słonecznej				
12SO					
14SO					
15SO					
16SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
17SO	teren elektrowni słonecznej				
18SO	teren zieleni urządzonej				
19SO	teren zieleni urządzonej				
20SO					
21SO	teren zieleni urządzonej				
22SO	teren zieleni urządzonej				
23SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
24SO	teren elektrowni słonecznej				
25SO					
26SO	teren elektrowni słonecznej				
27SO	teren elektrowni słonecznej				
28SO	teren zieleni urządzonej				
29SO	teren zieleni urządzonej				
30SO					
31SO					
32SO					
33SO	teren zieleni urządzonej				
34SO					
35SO	teren elektrowni słonecznej				
36SO					
37SO					
38SO	teren elektrowni słonecznej				
39SO					
40SO	teren zieleni urządzonej				
41SO	teren zieleni urządzonej				
42SO					

SK - strefa komunikacyjna					
Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej					
Oznaczenie	Profil dodatkowy	Max. nadziemna intensywność zabudowy	Max. udział powierzchni zabudowy	Max. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK					
2SK					
3SK					
4SK					
5SK	teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

Źródło: opracowanie własne

IV. PODSUMOWANIE

Plan ogólny Miasta Suwałk sporządzony został na podstawie art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwałą Nr LXVIII/898/2024 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Suwałk.

Granicami opracowania planu ogólnego objęto obszar całego miasta z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, to jest w odniesieniu do terenu Miasta Suwałk - terenów zamkniętych wojskowych.

Zgodnie z art. 13a ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Określa on zasady realizacji polityki przestrzennej. Jego przepisy uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, są one również podstawą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opracowanie zawiera ustalenia określone w ww. ustawie oraz wytyczne wynikające z aktów wykonawczych do tej ustawy w tym m.in.: Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Plan ogólny Miasta Suwałk będzie aktem prawa miejscowego.

Obowiązujące na terenie miasta miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują swoją ważność. Uchwalony plan ogólny stanowić będzie ewentualną podstawę ich przyszłych zmian (analogicznie jak dotychczas Studium).

Zgodne z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym obowiązkowo określa się:

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne (zawartość gminnego katalogu stref planistycznych, *zbiory i zakresy wymagań dotyczących opracowań i aktów planowania przestrzennego*

oraz zasady stosowania w nich parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego).

można określić dodatkowo:

- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej *(należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*).

W Planie ogólnym Miasta Suwałk wyznaczono zarówno obszary uzupełnienia zabudowy (na zasadach ustalonych w rozporządzeniu w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym) jak i obszar zabudowy śródmiejskiej (pokrywający się w granicach miasta z obszarem rewitalizacji).

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar objęty planem ogólnym podzielony został w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

Wiodące znaczenie przy podziale miasta na strefy planistyczne miały istniejące uwarunkowania, w tym obecna struktura funkcjonalno - przestrzenna, polityka przestrzenna zawarta w kierunkach rozwoju określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodar owania przestrzennego, którymi miasto pokryte jest w ponad 92,4%. Na terenie miasta obowiązują 132 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swą powierzchnią ok. 6051 ha (dane na październik 2025 r.).

W granicach miasta w planie ogólnym wyznaczono łącznie 888 strefy planistyczne (obejmujące powierzchnię 6478 ha, co stanowi ok. 98,9 % powierzchni miasta w tym:

1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
   (206 stref o łącznej powierzchni 441,2 ha, co stanowi 6,8 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),
2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
   (196 stref o łącznej powierzchni 871,9 ha, co stanowi 13,5 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),
3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową
   (65 strefy o łącznej powierzchni 94 ha, co stanowi 1,5 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),
4) SU – strefy usługowe

(216 stref o łącznej powierzchni 439,8 ha, co stanowi 6,8 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

5) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego

(6 strefy o łącznej powierzchni 53 ha, co stanowi 0,8 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

6) SP – strefy gospodarcze

(37 stref o łącznej powierzchni 917,4 ha, co stanowi 14,2 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

7) SI – strefy infrastrukturalne

(39 stref o łącznej powierzchni 104,7 ha, co stanowi 1,6 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

8) SN – strefy zieleni i rekreacji

(68 stref o łącznej powierzchni 638,5 ha, co stanowi 9,9 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

9) SC – strefy cmentarzy

(6 stref o łącznej powierzchni 43,2 ha, co stanowi 0,7 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

10) SG – strefy górnictwa

(4 strefy o łącznej powierzchni 103,4 ha, co stanowi 1,6 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

11) SO – strefy otwarte

(40 stref o łącznej powierzchni 2 441,4 ha, co stanowi 37,7 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta),

12) SK – strefy komunikacji

(5 stref o łącznej powierzchni 329,4 ha, co stanowi 5,1 % powierzchni objętej opracowaniem planu ogólnego w granicach miasta).

Strefy komunikacyjne SK wyznaczono dla dużych obiektów infrastruktury komunikacyjnej, istniejących lub których lokalizacja została już ustalona poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w planie miejscowym. W strefach tych znalazły się: lotnisko, linie kolejowe (w istniejących granicach terenów kolejowych) oraz droga ekspresowa (obwodnica).

Ze względu na trwające procedury zmiany obecnego przebiegu dróg wojewódzkich w granicach miasta, oraz brak rozstrzygnięć dotyczących korekty ich pasów, w tym wynikających ze stanu własnościowego, nie wydzielono tych dróg w planie ogólnym odrębnymi strefami SK. Powyższe podyktowane było również istniejącymi rozbieżnościami pomiędzy granicami terenów w obowiązujących planach miejscowych przeznaczonymi pod pasy drogowe, a wykonanymi już (w tym w szczególności na podstawie decyzji ZRiD) drogami zaliczanymi do kategorii dróg głównych i zbiorczych.

Zarówno istniejące jak i potencjalnie mogące zmienić kategorię drogi główne i zbiorcze znalazły się w granicach poszczególnych stref wyznaczonych w planie ogólnym. Każda z wyznaczonych w planie ogólnym stref, w profilu funkcjonalnym podstawowym zawiera tereny komunikacji, co na etapie sporządzania planu miejscowego pozwala na dokonanie szczegółowych rozstrzygnięć dotyczących ustalenia przebiegu tych pasów drogowych.

Drogi niższych klas oraz obiekty obsługujące transport w skali lokalnej włączono do pozostałych stref, których obsłudze służą.

Z uwagi na charakter miasta w jego strukturze nie wyznaczono stref produkcji rolniczej SR. Większość gruntów rolnych i terenów użytkowanych rolniczo znalazła się w granicach wyznaczonych w planie ogólnym stref otwartych SO oraz stref zieleni i rekreacji SN.

Ustalenia planu ogólnego dla ww. stref określają gminne standardy urbanistyczne. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych który: wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W ramach procedury sporządzania planu ogólnego Miasta Suwałk kolejno:

- Rada Miejska w Suwałkach podjęła Uchwałę Nr LXVIII/898/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Suwałk,
- w dniu 23 kwietnia 2024 r. ogłoszenie Prezydenta Miasta Suwałk o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego zamieszczone zostało ma stronach urzędu oraz w BIP,

na tablicach ogłoszeń oraz w prasie lokalnej,

- w dniu 23 kwietnia 2024 r. zawiadomiono o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego,
- wnioski do planu można było składać w terminie do 28 czerwca 2024 r.,
- sporządzono projekt planu ogólnego,
- do potrzeb planu sporządzono Opracowanie ekofizjograficzne oraz Prognozę oddziaływania na środowisko projektu Planu ogólnego Miasta Suwałk,
- w dniu 15 grudnia 2025 r. projekt planu ogólnego wysłany został do opiniowania i uzgodnień,
- w dniu 15 grudnia 2025 r. projekt planu ogólnego wysłany został do opiniowania i uzgodnień,
- projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze poddany został konsultacjom społecznym w dniach od 1 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r.,
- spotkanie otwarte w formie dyskusji publicznej poprzedzone prezentacją projektu Planu ogólnego, odbyło się w dniu 25 kwietnia 2026 r.,
- dyżury konsultacyjne projektantów Planu ogólnego, prowadzone zostały w formule stacjonarnej w dniach 15 i 28 kwietnia 2026 r. oraz online w dniu 29 kwietnia 2026 r.,
- do konsultowanego projektu planu, w terminie wniesiono 51 uwag.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną: stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

Podsumowując należy stwierdzić, iż projekt planu ogólnego Miasta Suwałk spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Suwałkach w celu uchwalenia.

SPIS TABEL

Tab. 1. Złoża surowców mineralnych w granicach miasta Suwałk..... 31

Tab. 2. Prognozowana liczba mieszkańców miasta Suwałk na najbliższe 20 lat..... 64

Tab. 3. Oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ 70

Tab. 4. Gminny katalog stref planistycznych..... 88

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1) Załącznik nr 1 – część graficzna uzasadnienia – Prezentacja graficzna ustaleń planu ogólnego Miasta Suwałk
2) Załącznik nr 2 – część graficzna uzasadnienia – Prezentacja graficzna ustaleń planu ogólnego na tle uwarunkowań Miasta Suwałk