UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr 11269/14, 11269/15, 11302, 11303, 11304, 11305/3, 11305/4, 11305/6, 11269/17, 12025, 12026 i 12027 położone w rejonie ulicy Wigierskiej w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XVI/179/2025 z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr 11269/14, 11269/15, 11302, 11303, 11304, 11305/3, 11305/4, 11305/6, 11269/17, 12025, 12026 i 12027 położone w rejonie ulicy Wigierskiej w Suwałkach - Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Suwałki", uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr 11269/14, 11269/15, 11302, 11303, 11304, 11305/3, 11305/4, 11305/6, 11269/17, 12025, 12026 i 12027 położone w rejonie ulicy Wigierskiej w Suwałkach, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje tereny częściowo zabudowane i zagospodarowane położone w centralnej części miasta w obszarze zabudowy śródmiejskiej, o łącznej powierzchni 0,32 ha.

§ 2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

1) części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach części tekstowej jest:

1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze;
2) przeznaczenie terenu na potrzeby usług nieuciążliwych, śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i infrastruktury technicznej;
3) rewaloryzację środowiska kulturowego Miasta Suwałk;
4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych miejscowym planem.

§ 4. W niniejszym planie miejscowym ustala się:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;

11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest niżej wymieniona klasa przeznaczenia terenu oznaczona symbolem literowym i cyfrowym:

1) 1MW-MN - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;

2) 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenu z zastosowaniem co najmniej dwóch klas przeznaczenia podstawowego, które realizowane są łącznie lub zamiennie oraz ustala się przeznaczenie uzupełniające, wykluczone lub tymczasowe; określenie klas tych przeznaczeń oraz sposób realizacji przeznaczenia terenu ustalono w Rozdziale 9 Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) klasa przeznaczenia terenu oznaczona symbolem cyfrowo - literowym, w którym człon cyfrowy jest porządkowy, a człon literowy określa podstawowe przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązująca linia zabudowy.

2. Następujące oznaczenia w części graficznej (załącznik Nr 1) mają znaczenie informacyjne:

1) treść numerycznej mapy zasadniczej;

2) wymiarowanie podane w metrach;

3) powierzchnia terenu;

4) pas ograniczonego użytkowania od sieci ciepłowniczej;

5) pas ograniczonego użytkowania od sieci wodociągowej;

6) pas ograniczonego użytkowania od sieci telekomunikacyjnej.

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

1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci poniżej 12 stopni;

3) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci głównych od 12 stopni włącznie;

4) dachu retencyjnym - należy przez to rozumieć umiejscowiony na płaskim dachu, tarasie lub stropie garażu podziemnego system umożliwiający okresowe przetrzymywanie wody opadowej w momencie występowania opadu;

5) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do drogi publicznej, z której odbywa się wjazd na działkę;

6) infrastrukturze technicznej i urządzeniach sieciowych - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i cieplną, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe, a także parkingi towarzyszące inwestycji;

7) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę dachu;

8) licu budynku - należy przez to rozumieć jedną z zewnętrznych ścian budynku bez pilastrów, gzymsów, ryzalitów, obramień okien i drzwi i innych elementów zdobiących;

9) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren przeznaczony w planie pod zainwestowanie;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte frontowe lico nadziemnej ściany budynku, z zastrzeżeniem, że linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 3 lit. a) niniejszej uchwały;

11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej, do której musi przylegać najdalej wysunięte frontowe lico nadziemnej ściany budynku; dopuszcza się wycofanie na głębokość do 2,0 m lica w rejonie głównego wejścia oraz na krańcach ściany frontowej lecz nie szerzej niż 25% szerokości elewacji łącznie; linia ta nie dotyczy elementów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 3 lit. b) niniejszej uchwały;

12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny największy wymiar budynku lub budowli w metrach; podana definicja wysokości zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych, kominów, masztów na dachach budynków, itp.);

13) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć rodzaj terenu zielonego, spełniającego funkcję dekoracyjną oraz służącego do filtrowania wody opadowej, tym samym zwiększając jej retencję;

14) otwartym systemie kanalizacji deszczowej - należy przez to rozumieć urządzenia takie, jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych;

15) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

16) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

17) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające z zastosowanej na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi klasy przeznaczenia terenu, opisane w ustaleniach szczegółowych; w przypadku wykorzystania dwóch lub trzech klas przeznaczenia terenu doprecyzowanie, czy zastosowane klasy są realizowane łącznie, czy zamiennie, zawarte jest w ustaleniach szczegółowych;

18) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż wynikający z zastosowanej klasy przeznaczenia terenu, opisany w ustaleniach szczegółowych, którego udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na niej zlokalizowanych, a dla przeznaczenia, gdzie nie przewiduje się budowy budynków maksimum 30% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

19) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć niezgodne z ustaleniami planu w zakresie klasy przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, nowe zagospodarowanie, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

20) przeznaczeniu wykluczanym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia, która nie może być realizowana na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

21) systemie małej retencji miejskiej - należy przez to rozumieć wszelkie działania techniczne i nietechniczne, wydłużające zdolności magazynowania wody opadowej oraz jej przetrzymywania w środowisku biotycznym i abiotycznym w celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego; na system małej retencji miejskiej składają się obiekty powierzchniowe i podziemne takie, jak na przykład:

a) zagłębienia retencyjne w zieleni,

b) niecki trawiaste,

c) ogrody deszczowe,

d) inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;

22) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem funkcji i obiektów wymienionych w § 8 ustęp 1 pkt 2 lit. a oraz innych powodujących ograniczenia w zabudowie sąsiedniej;

23) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, w tym kondygnacji podziemnych, na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;

24) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w granicach działek, tworzącą spójną linię frontową i zwarty zespół zabudowy.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

3. Ustalone wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz inne, należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) niniejszy plan miejscowy obejmuje teren położony w obszarze zabudowy śródmiejskiej, dla którego ustala się niżej wymienione ogólne zasady zagospodarowania, odnoszące się do

wszystkich budynków znajdujących się w tym obszarze i mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) możliwość tworzenia pierzejowej zabudowy miejskiej wzdłuż ulicy Wigierskiej, położonej wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem,

b) możliwość skrócenia o połowę minimalnego czasu nasłonecznienia dla mieszkań oraz placów zabaw,

c) możliwość skrócenia o połowę minimalnych odległości przesłaniania dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

d) brak minimalnego czasu nasłonecznienia dla mieszkań 1-pokojowych;

2) w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

a) funkcje i sposób zagospodarowania terenów wykluczone:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
- hurtownie,
- stacje paliw,
- warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze,
- salony samochodowe,
- stacje obsługi samochodów, w tym ciężarowych i autobusów,
- magazyny,
- domy i zakłady pogrzebowe;

b) nakaz lokalizacji na terenach budowlanych obiektów zgodnych z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem,

c) lokalizację na terenach budowlanych w ramach uzupełnienia zagospodarowania:

- zieleni, w tym wysokiej,
- obiektów małej architektury, w tym wiat śmietnikowych,
- urządzeń rekreacyjnych,
- elementów systemu małej retencji miejskiej,
- parkingów,
- innych obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy ustala się:

a) realizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie te nie dotyczą:

- dociepleń kondygnacji nadziemnych budynków istniejących oraz ich przebudowy i rozbudowy,
- urządzeń reklamowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i budowli,
- zadaszeń przy budynkach, w tym zadaszeń na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
- elementów zewnętrznych budynków takich jak: schody, nieobudowane zewnętrzne klatki schodowe, pochylnie, platformy i windy dla niepełnosprawnych, podesty, rampy, tarasy ziemne i ich zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, pilastry, okapy, żaluzje zewnętrzne, rolety, markizy, osłony okien piwnicznych, słupy oraz nadwieszenia o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
- murów oporowych, zjazdów do garaży,

- podziemnych części budynków, dla których ustala się w niniejszym planie linię zabudowy dla kondygnacji podziemnych, pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu,
- obiektów, dla których zasady lokalizacji określono odrębnie w ustaleniach szczegółowych;

b) realizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym linie te nie dotyczą:
- przerw pomiędzy ścianami szczytowymi budynków lub w bryle głównej budynku, w poziomie parteru będących przejazdami bramnymi,
- wycofania części elewacji frontowej budynku w miejscu usytuowania wejść do budynków, uskoków na krańcach elewacji frontowej z zastrzeżeniem, że uskoki nie przekraczają 30% całkowitej długości ściany frontowej budynku, a wycofanie elewacji frontowej w głąb od obowiązującej linii zabudowy nie przekracza 2,0 m,
- wycofania elewacji frontowej budynku w poziomie parteru w przypadku usytuowania wejścia w podcieniu z zastrzeżeniem, że wycofanie w głąb od obowiązującej linii zabudowy nie przekracza 2,0 m; nie dopuszcza się podcieni wzdłuż całej długości elewacji frontowej danego budynku, podcienia stanowić mogą do 25% elewacji frontowej,
- wycofania elewacji powyżej parteru w miejscu sytuowania loggii lub balkonów na szerokości do 30% elewacji frontowej,
- podziemnych części budynków, dla których ustala się w niniejszym planie linię zabudowy dla kondygnacji podziemnych, pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu

c) zakaz wtórnej zabudowy loggii i balkonów po realizacji budynków,

d) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej,

e) zakaz realizacji wolno stojących garaży, w tym blaszanych i tymczasowych, innych budynków i budowli o charakterze tymczasowym oraz budynków gospodarczych; adaptuje się istniejące bez możliwości rozbudowy,

f) dopuszczenie realizacji garaży podziemnych do 90% powierzchni działki budowlanej dla projektowanej zabudowy, w granicy terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

g) dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu porządku (pojemniki na śmieci, wiaty śmietnikowe, itp.), urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych i sportowych, obiektów małej architektury, altan, wiat o powierzchni zabudowy do 50,0 m^2 oraz obiektów takich, jak: trasole, pergole o wysokości do 4,0 m;

4) w zakresie kształtowania zabudowy na terenie 1MW-MN ustala się zasady zgodnie z pkt 3 niniejszego ustępu oraz:

a) nakaz realizacji zabudowy w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku:
- na działce o nr 11304 – max. 13,0 m,
- na działce o nr 11303 – równą szerokości działki, (ok. 16,0 m),
- na działce o nr 11302 – max. 13,0 m

i z podziałami charakterystycznymi dla zabudowy kamienicznej śródmieścia – wyodrębnienie kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji gzymsem, rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i szerokości segmentów oraz z przejazdem bramnym na działce 11303; ustala się głębokość budynków mieszkalnych od 10,0 m do 14,0 m, a głębokość zabudowy w poziomie parteru na nie mniej niż 10,0 m i nie więcej niż 18,0 m,

b) dopuszczenie lukarn i okien połaciowych z zastrzeżeniem, że lukarny nie powinny przekraczać 60% szerokości elewacji, nie mogą być w odległości mniejszej niż 3,0 m od ściany szczytowej i mogą być sytuowane w połaciach dachu poniżej kalenicy głównej,

c) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku, sytuowanego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wyłącznie w miejscu usytuowania podcieni, uskoków, wejść do budynku lub loggii i balkonów,

d) zakaz wtórnej zabudowy loggii i balkonów po realizacji budynków,

e) maksymalna wysokość elewacji 8,5 m do górnego gzymsu, maksymalna wysokość budynku nie więcej niż 12,0 m do kalenicy, dopuszcza się poddasze użytkowe,

f) maksymalną wysokość budowli do 4,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, przy czym ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych i infrastruktury technicznej, kominów, masztów, itp.),

g) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 9,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 9,

i) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:

- wysokości budynku lub budowli przykrytej dachem,
- udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnika intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

5) w zakresie kształtowania zabudowy na terenie 1MW ustala się zasady zgodnie z pkt 3 niniejszego ustępu oraz:

a) nakaz realizacji zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej, o szerokości frontu budynku do 33,0 m, z podziałami charakterystycznymi dla zabudowy kamienicznej śródmieścia – wyodrębnienie kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji gzymsem, rytmiczny układ otworów okiennych, stosowanie pilastrów, zróżnicowanie kolorystyki i szerokości segmentów oraz o głębokości głównej bryły budynku od 12,0 m do 14,0 m, a w poziomie parteru dopuszcza się głębokość zabudowy do 18,0 m,

b) dopuszczenie lukarn i okien połaciowych z zastrzeżeniem, że lukarny łącznie nie powinny przekraczać 60% szerokości elewacji, nie mogą być w odległości mniejszej niż 3,0 m od ściany szczytowej i mogą być sytuowane w połaciach dachu poniżej kalenicy głównej,

c) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku, sytuowanego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dla kondygnacji nadziemnych wyłącznie w miejscu usytuowania podcieni, uskoków, wejść do budynku, loggii lub balkonów,

d) maksymalna wysokość elewacji 8,5 m do górnego gzymsu, maksymalna wysokość budynku nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,

e) maksymalną wysokość budowli do 4,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, przy czym ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (masztów radiokomunikacyjnych, urządzeń instalacyjnych i infrastruktury technicznej, kominów, masztów, itp.),

f) intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 9,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 9,

h) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:

- wysokości budynku lub budowli przykrytej dachem,
- udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnika intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji, geometrii i wykończenia dachów budynków realizowanych na terenie 1MW-MN i 1MW ustala się:

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian takich, jak na przykład: tynk, beton architektoniczny, włókno-cement, płyty HPL, klinkier, szkło elewacyjne płaskie przezroczyste (z zastrzeżeniem, że pokrycie szkłem nie może przekraczać 30% powierzchni elewacji i do wielkości tej nie wlicza się przeszklonych otworów okiennych i drzwiowych) oraz inne nowoczesne materiały okładzinowe z wykluczeniem okładzin z blach trapezowych i falistych,

b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian z wykluczeniem kolorów z palety niebieskich i fioletów,

c) geometrię dachu:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 40° i o kalenicy głównej równoległej do frontu działki,
- na budynkach skrajnych dopuszcza się dachy wielopołaciowe,
- dopuszcza się dachy płaskie na garażach i wiatrołapach oraz wysuniętych w poziomie parteru częściach budynków,
- dopuszcza się lukarny i facjaty poniżej kalenicy głównej,
- na lukarnach dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 30° i płaskie,
- rynny powinny być oparte na gzymsie lub ukryte w dachu,
- zakaz realizacji okapów,

d) nakaz stosowania pokrycia dla dachów innych niż płaskie i z wyłączeniem dachów małej architektury oraz wiat, wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej układanej na rąbek stojący w kolorze zielonym, szarym, grafitowym, ceglastym lub utlenionej miedzi,
- dachówki w kolorze zielonym, szarym, grafitowym, ceglastym lub utlenionej miedzi,
- szkła, jako pokrycia na płaszczyźnie nieprzekraczającej 25% powierzchni dachu, z zastrzeżeniem, że do powierzchni tej nie wlicza się okien połaciowych,

e) dopuszcza się pokrycia dachów dachówką fotowoltaiczną, stosowanie zintegrowanych dachów fotowoltaicznych i solarnych (ogniw będących jednocześnie pokryciem dachu), stosowanie paneli fotowoltaicznych i solarnych,

f) dopuszcza się stosowanie przy realizacji elewacji szklanych oraz szklenia otworów okiennych i drzwiowych lub stosowania szkła jako pokrycia dachowego, szkła bezbarwnego lub przebarwionego w masie szklanej na kolor brązowy, szary lub zielony i powlekanego tlenkami metalu,

g) dopuszcza się inne rozwiązania materiałowe i kolorystyczne niż wymienione powyżej, wyłącznie w przypadku:

- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- realizacji akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

7) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych ustala się:

a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, agregaty, przewody dymowe, wentylacyjne, pompy cieplne, instalacje elektryczne, w tym ujęcia kablowe, anteny i inne instalacje techniczne oraz jednostki zewnętrzne urządzeń infrastruktury, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

b) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach frontowych nowych budynków wyłącznie jako wbudowanych w ścianę, wykonanych w barwie ściany albo w kolorze szarym,

c) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych na dachach budynków; nie dopuszcza się lokalizacji masztów telekomunikacyjnych na pozostałych terenach wyznaczonych w planie,

d) zakaz umieszczania na budynkach i na gruncie elektrowni wiatrowych,

e) zakaz umieszczania na gruncie i na elewacjach paneli fotowoltaicznych i solarnych,

f) dopuszczenie realizacji zintegrowanych dachów fotowoltaicznych i solarnych w kolorze zielonym, szarym, grafitowym lub utlenionej miedzi oraz dopuszczenie umieszczania paneli fotowoltaicznych i solarnych na połaciach dachowych,

g) dopuszczenie montażu pomp ciepła oraz podziemnych zbiorników na gaz wyłącznie od strony wnętrz kwartałów, zgodnie z przepisami szczególnymi,

h) dopuszczenie montażu podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych oraz zakładania ogrodów deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych;

8) zasady kształtowania ładu przestrzennego w ramach tymczasowego zagospodarowania terenu i dotyczące istniejącej zabudowy:

a) zakaz uzupełniania istniejącej na terenie 1MW-MN zabudowy,

b) zakaz zmiany funkcji budynków gospodarczych i garażowych na terenie 1MW-MN i 1MW na inne cele oraz zakaz przekształcania budynków mieszkalnych w usługowe,

c) dopuszcza się przekształcenia istniejących na terenie 1MW-MN budynków mieszkalnych jednorodzinnych; przekształcenia obejmują: wymianę elementów konstrukcyjnych, remonty, przebudowy oraz zmianę ich obecnej kubatury w wyniku nadbudowy, dobudowę wiatrołapów i oranżerii oraz przekształcenia dachów w sposób umożliwiający uzyskanie poddasza użytkowego celem poprawy warunków bytowych i z zastrzeżeniem, że wysokość budynków do kalenicy nie przekroczy 8,5 m; przy przekształceniach i remontach dostosować obiekty do przepisów przeciwpożarowych i innych przepisów szczególnych,

d) przy wymianie pokrycia stosować materiały pokryciowe w kolorze utlenionej miedzi, zieleni, ceglastym i grafitu,

e) przy przekształceniach dopuszcza się kontynuację istniejącego rodzaju pokrycia, za wyjątkiem pokrycia eternitem, z obowiązkiem zastosowania jednolitej kolorystyki na całym budynku,

f) przy przekształceniach należy kontynuować kąt nachylenia połaci dachu; na gankach i garażach dopuszcza się inną geometrię dachów oraz dachy płaskie,

g) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w budynkach mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że lukarny nie powinny przekraczać 60% szerokości elewacji i nie mogą być w odległości mniejszej niż 2,5 m od ściany szczytowej,

h) dopuszcza się utrzymanie indywidualnych źródeł ciepła, stosowanie fotowoltaiki oraz podłączenie do miejskiej sieci co i gazowej; zakaz realizacji naziemnych zbiorników z gazem,

i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 15 niniejszej uchwały,

j) przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje nakaz rozbiórki wszystkich istniejących na działce obiektów i jej zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach niniejszej uchwały,

k) dopuszcza się realizację jednego obiektu mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego cały teren 1MW-MN.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących:

a) dróg obsługujących wnętrze kwartału,

b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

3) zakaz realizacji inwestycji uciążliwych i działalności gospodarczej lub usługowej, których ewentualne oddziaływanie bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność wykracza poza granice obiektu lub działki;

4) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków:

a) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej,

b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,

c) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych,

d) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wody i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

e) zakaz realizacji studni indywidualnych,

f) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej,

g) zakaz stosowania szamb i oczyszczalni przydomowych;

6) w zakresie ochrony wód:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

b) zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;

7) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:

a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz zgodnie z przepisami gminnymi,

b) nakaz stosowania wbudowanych pomieszczeń na pojemniki na odpady lub ich lokalizacja wewnątrz działek budowlanych,

c) zakaz prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;

8) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o intensywności emisji spełniającej wymagania przepisów szczególnych,

b) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;

9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

10) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-MN, należącego odpowiednio do terenów określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a, lit. e i lit. f ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647), dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112);

11) w zakresie kształtowania krajobrazu - nakaz realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 4.
Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Teren objęty planem miejscowym położony jest w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 24 stycznia 1957 r. znak: Kult.V-2b-8-85-57 oraz w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 15 maja 1979 r. znak: KL.WKZ 534/31/d/79.

2. W obszarze, o którym mowa w § 10 ust. 1 w celu zachowania i ochrony zabytkowego układu urbanistycznego obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

1) obowiązuje ochrona kompozycji układu urbanistycznego, posiadającego czytelnie zachowany układ kwartału zabudowy i czytelnie zachowany podział katastralny;

2) obowiązuje utrzymanie historycznego pierzejowego charakteru tej ulicy;

3) obowiązuje zakaz ustawiania przed budynkami paczkomatów, kwiatomatów i innych automatów do sprzedaży ulicznej.

3. Na wymienionym obszarze nie występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków i w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na ich niewystępowanie, nie formułuje się ustaleń.

Rozdział 5.
Ustalenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej

§ 12. 1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony ludności (obrony cywilnej) i bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej, które należy wprowadzić w celu zapewnienia bezpieczeństwa ludności:

1) nakazuje się uwzględnienie wymagań w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony ludności i obrony cywilnej;

2) w budynkach użyteczności publicznej nakazuje się realizację budowli ochronnych lub miejsc doraźnego schronienia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych dotyczących ochrony ludności i obrony cywilnej;

3) w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej posiadających kondygnacje podziemne lub garaże podziemne, nakazuje się przystosowanie tych pomieszczeń do funkcji miejsc doraźnego schronienia, przy zachowaniu parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych;

4) projekty budowlane obiektów, o których mowa w punktach 2 i 3 powyżej, podlegają uzgodnieniu pod względem wymagań dla poszczególnych obiektów zbiorowej ochrony na terenie Gminy Miasta Suwałki przez Prezydenta Miasta Suwałk;

5) obiekty budowlane należy projektować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;

6) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;

7) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;

8) zagospodarowanie terenu (istniejąca i projektowana komunikacja) powinno umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;

9) publiczne sieci oświetleniowe należy przystosować do zaciemnienia i wygaszenia w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;

10) należy realizować i utrzymywać istniejące publiczne sieci przesyłowe telekomunikacyjne, służące powiadamianiu i alarmowaniu w sytuacji podwyższenia gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli ochronnych na wszystkich terenach objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Realizacja zadań w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronności państwa zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 825 z późniejszymi zmianami) oraz z zarządzeniem Nr 145/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 18 października 2022 r. w sprawie ustalenia zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny, w tym polegająca na wprowadzeniu ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami ochronnymi wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego na terenie zamkniętym wojskowym przy ulicy Wojska Polskiego 21; ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z położenia tego terenu w strefie ochronnej wojskowego obiektu technicznego o współrzędnych N: 54o4′53″, E: 22o56′7″, ustanowionej w promieniu do 1,5 km zakazem wznoszenia stacji bazowych telefonii komórkowej oraz w promieniu 6 km z zakazem wznoszenia elektrowni wiatrowych.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. W granicach terenu objętego planem nie występują przestrzenie i inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w rejonie ulicy Wigierskiej położonej na południe od granic planu, występuje element ponadlokalny zagospodarowania w zakresie systemu transportowego - droga wojewódzka nr 653, wynikający z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270).

§ 14. W granicach terenu objętego planem występują inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym, do których należą:

1) sieci infrastruktury technicznej:

a) sieć wodociągowa przebiegająca przez działki o nr 11305/3 i 11269/14,

b) sieć elektroenergetyczna przebiegająca przez działkę o nr 11303,

c) sieć ciepłownicza przebiegająca przez działki o nr 11305/3 i 11269/14,

d) sieć telekomunikacyjna przebiegająca przez działki o nr 11305/3 i 11269/14.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Na terenie objętym planem nie występuje system komunikacji publicznej.

2. Skomunikowanie obszaru odbywać się będzie poprzez przylegającą do granic planu od południa ulicę Wigierską - drogę wojewódzką nr 653, dla której ustalenia szczegółowe zapisane są w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Południe w Suwałkach, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 345).

3. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego:

1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio do funkcji, wymaganą przy zmianie funkcji lub realizacji nowych obiektów:

a) 1,3 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej, położonej w obszarze zabudowy śródmiejskiej,

b) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej dla usług administracji i biur z zastrzeżeniem, że dla usług bankowych ustala się 1 miejsce na 1 stanowisko kasowe,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni sprzedażowej dla usług handlu,

d) 1 miejsce na 2 gabinety dla usług ochrony zdrowia,

e) 1 miejsce na 35 miejsc dydaktycznych dla usług oświaty,

f) 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy dla usług innych niż wymienione od lit. c) do lit. e) włącznie;

2) do bilansu nie wlicza się miejsc istniejących; zapis ten dotyczy wyłącznie zabudowy nowej i sytuacji opisanej w ust. 3 pkt 1;

3) miejsca postojowe związane z funkcją mieszkalną należy lokalizować wyłącznie na działkach inwestora i przeznaczonych pod funkcję mieszkalną;

4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla zabudowy usługowej na terenach sąsiednich, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście do najbliższego ogólnodostępnego wejścia do budynku od skrajnego miejsca postojowego, mierzone najkrótszą drogą dojścia po terenie dopuszczonym do ruchu pieszego z uwzględnieniem przepisów o ruchu drogowym, nie powinno być dalej niż 70,0 m;

5) przy realizacji miejsc postojowych obsługujących tereny wymienione w ust. 3 pkt 1, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 1 miejsce na każde 25 miejsc postojowych, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100,

b) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥101;

6) w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889);

7) liczbę miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3, zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej i sumuje się oddzielnie dla każdej funkcji.

§ 16. 1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;

2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci; w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących sieci, nakaz ich lokalizowania jako podziemnych, utrzymania w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz stosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;

4) przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic i parkingów (poza jezdniami) albo terenów zieleni urządzonej publicznej, o ile nie występują istotne przeciwwskazania;

6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 5, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci oraz urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu;

8) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową;

9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

2. Dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z ulicy Wigierskiej, położonej poza granicami planu.

§ 17. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z istniejących sieci wodociągowych o średnicy 50 mm zlokalizowanych na działkach 11305/3, 11269/14 oraz z sieci wodociągowej o średnicy 100 mm położonej poza obszarem planu w ulicy Wigierskiej;

2) sieć wodociągową o średnicy 50 mm zlokalizowaną na działkach 11305/3, 11269/14, jako inwestycję celu publicznego należy chronić przed zabudową łącznie z wyznaczeniem strefy ochronnej na całej długości jej przebiegu i o szerokości 2 m od osi sieci;

3) wskazane powyżej sieci wodociągowe zasilane są z miejskiego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ulicy gen. Władysława Sikorskiego 14;

4) pobór wody do celów przeciwpożarowych realizować bezpośrednio z sieci wodociągowej lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;

5) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

6) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

7) nie dopuszcza się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 18. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 300 mm położonej poza obszarem planu w ulicy Wigierskiej;

2) ścieki z terenu opracowania odprowadzać poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do tłoczni ścieków przy ulicy Wigierskiej a następnie, w kierunku północno-wschodnim poprzez grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ulicy Sejneńskiej 86;

3) w przypadku konieczności przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;

4) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

5) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

6) na terenie objętym planem nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości i przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 19. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm położonej w ulicy Wigierskiej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez gestora sieci;

2) w przypadku konieczności przebudowy i rozbudowy należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;

3) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;

4) dopuszcza się tworzenie otwartych systemów kanalizacji deszczowej mających na celu kompleksowe zarządzanie wodą opadową, poprzez realizację obiektów małej retencji, które naśladują naturę w gromadzeniu, oczyszczaniu i opóźnianiu spływu deszczówki takich, jak na przykład: zagłębienia retencyjne w zieleni, zielone lub retencyjne dachy, niecki trawiaste, ogrody deszczowe i inne podobne obiekty małej retencji miejskiej;

5) na całym obszarze objętym planem, w celu zwiększenia retencji dopuszcza się montaż podziemnych zbiorników retencyjnych lub skrzyń chłonnych, a także zakładanie ogrodów

deszczowych do odbierania wód opadowych i roztopowych; i wykorzystywanie do tego celu natury;

6) na altanach, tarasach i stropach garaży podziemnych dopuszcza się dachy zielone lub retencyjne.

§ 20. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z istniejących sieci ciepłowniczych wysokoparametrowych zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu;

2) zakaz lokalizacji budynków w odległości 3,0 m oraz drzew w odległości 2,5 m od rzutu przewodu ciepłowniczego;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci gazowej - po jej doprowadzeniu;

4) w budownictwie jednorodzinnym dopuszcza się ogrzewanie elektryczne, stosowanie pomp ciepła i innych rozwiązań, które nie powodują emisji spalin;

5) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych i solarnych, w tym zintegrowanych dachów fotowoltaicznych i solarnych na zasadach ustalonych w § 8 ust. 1 pkt 6;

6) dopuszcza się w zabudowie jednorodzinnej indywidualne źródła ciepła spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;

7) w kotłowniach indywidualnych dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła nieemitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna);

8) ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji.

§ 21. Ustala się zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowej;

2) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

3) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;

4) szafki gazowe powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§ 22. Ustala się zasady funkcjonowania systemu gospodarki odpadami:

1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;

2) na działkach budowlanych lub w budynkach należy przewidzieć powierzchnie na miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; częstotliwość odbioru odpadów oraz pojemność pojemników w przeliczeniu na ilość mieszkańców, zgodnie z przepisami gminnymi;

3) wiaty śmietnikowe, które obsługują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powinny mieć minimum 12 m^2 powierzchni zabudowy licząc po obwodzie konstrukcji;

4) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne, należy do zadań podmiotów je wytwarzających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 23. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20kV za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia;

2) bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na obszarze w granicach planu; nie wskazuje się konkretnej lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych; stacje powinny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora, w ramach jego działki i z zapewnionym wjazdem z drogi publicznej; dokładną lokalizację stacji należy określić w projekcie technicznym;

4) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;

5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

6) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;

7) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;

9) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych i solarnych, w tym zintegrowanych dachów fotowoltaicznych i solarnych na zasadach ustalonych w § 8 ust.1 pkt 6;

10) projektowane oświetlenie w strefie zamieszkania i w strefie ruchu realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa.

§ 24. Ustala się zasady funkcjonowania systemu obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci;

2) sieci telekomunikacyjne należy realizować za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz innych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

3) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;

4) sieci telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować;

5) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 25. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy podziałach terenów należy zachować parametry działek zgodnie z następującymi zasadami:

1) dla zabudowy realizowanej na terenie 1MW-MN - odpowiadająca historycznemu podziałowi katastralnemu; nie dopuszcza się wtórnych podziałów,

2) dla zabudowy realizowanej na terenie 1MW – dopuszcza się połączenie działek i ponowny podział na nie więcej niż 2 odrębne inwestycje z zastrzeżeniem, że stanowić one będą zwartą kamieniczną zabudowę pierzejową,

3) głębokość działek - około 35,0 m (od południowej do północnej granicy planu),

4) działki winny posiadać bezpośredni dostęp do istniejącego lub projektowanego układu drogowego i mieć front przyległy do drogi publicznej, dopuszcza się dostęp poprzez teren przyległy do wschodniej granicy obszaru 1MW na zasadzie umowy użyczenia dojazdu;

5) kąt położenia granic działki w stosunku do granic pasa drogowego ulicy Wigierskiej, położonego wzdłuż południowej granicy planu ustala się na 90° z tolerancją wynikającą z parametrów istniejących działek.

3. Tereny budowlane objęte planem nie podlegają wtórnym podziałom; zakaz ten nie dotyczy wydzieleń na cele dróg wewnętrznych oraz działek pod infrastrukturę techniczną oraz podziałów wynikających z roszczeń sądowych lub przepisów szczególnych.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek na podstawie zainwestowania lub zatwierdzonych projektów zagospodarowania terenu i na podstawie przepisów szczególnych.

5. Zakazuje się podziału terenu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 9.
Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w planie

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem **1MW-MN** o powierzchni 0,18 ha, położony w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej – MW-MN realizowanej zamiennie lub łącznie**;

2) obsługę komunikacyjną ustala się z przylegającej od południa do granic planu ulicy Wigierskiej;

3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;

4) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia rozdziału 2.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,10,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

e) liczba miejsc do parkowania - 1,3 miejsce na 1 lokal mieszkalny, w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej dopuszczenie realizacji garaży podziemnych na 90% powierzchni działki; dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się garaże w parterze dobudowane do budynku głównego;

2) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4,0 m od zachodniej granicy planu, 10,0 m od północnej granicy planu i w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1MW, zgodnie z wymiarowaniem podanym w części graficznej,

b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 7,0 m od południowej granicy planu, z wymiarowaniem podanym w części graficznej,

c) ustala się realizację nie więcej niż trzech budynków mieszkalnych w formie zabudowy zwartej, pierzejowej, kamienicowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, na zasadach określonych w § 8 ust.1 pkt 1, 2, 3, 4 i 6 niniejszej uchwały (jeden budynek na jednej działce lub jeden budynek na 3 działkach),

d) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu utrzymujące istniejącą zabudowę jednorodzinną na zasadach określonych w § 8 ust.1 pkt 8 do czasu realizacji inwestycji ustalonej planem,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszącej jej zabudowy pomocniczej z dopuszczeniem jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy do wielkości 20% obecnej powierzchni całkowitej i nie wyżej jak 8,5 m do kalenicy dla budynków mieszkalnych i 4,0 m dla pomocniczych,

f) ustala się wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej nie wyżej jak 8,5 m do górnego gzymsu i nie wyżej niż 12,0 m do kalenicy, a dla towarzyszących jej zabudowie pomocniczej nie wyżej niż 4,0 m,

g) wschodnia część działki o nr 11304 objęta jest strefą ochrony sieci ciepłowniczej w której obowiązują ograniczenia – zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony w części graficznej symbolem **1MW** o powierzchni 0,14 ha, położony w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) klasę przeznaczenia terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW**;

2) obsługę komunikacyjną ustala się z przylegającej od południa do granic planu ulicy Wigierskiej z dopuszczeniem dostępu poprzez teren przyległy do wschodniej granicy obszaru 1MW na zasadzie umowy użyczenia dojazdu;

3) ograniczenia wynikające z położenia terenu w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Suwałk, określone w § 10 ust. 1 i 2;

4) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia rozdziału 2.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,10,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45,

e) liczba miejsc do parkowania - 1,3 miejsce na 1 lokal mieszkalny, w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej dopuszczenie realizacji garaży podziemnych na 90% powierzchni działki, a dla usług wbudowanych w parterze budynku obowiązują ustalenia § 15 ust. 3; dopuszcza się bilansowanie miejsc w przyległej do południowych granic planu ulicy Wigierskiej, jeśli prawo do korzystania z nich wynika z umowy zawartej z administratorem drogi, z przepisów prawa, czynności prawnych, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, przy czym dojście do najbliższego ogólnodostępnego wejścia do budynku od skrajnego miejsca postojowego, mierzone najkrótszą drogą dojścia po terenie dopuszczonym do ruchu pieszego z uwzględnieniem przepisów o ruchu drogowym, nie powinno być dalej niż 70,0 m;

2) w zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od północnej granicy planu, w odległości 4,0 m - 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1MW-MN oraz od 2,0 m do 3,0 m od wschodniej granicy planu, zgodnie z wymiarowaniem podanym w części graficznej,

b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 7,0 m od południowej granicy planu, z wymiarowaniem podanym w części graficznej,

c) ustala się realizację budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem usług w parterze, na zasadach określonych w § 8 ust.1 pkt 1, 2, 3, 5 i 6 niniejszej uchwały,

d) zachodnia część działek o nr 11269/14 i 11305/3 objęta jest strefami ochrony sieci ciepłowniczej, wodociągowej telekomunikacyjnej o łącznej szerokości w granicach terenu 1MW od 4,0 m do 5,0 m, w pasie tym obowiązują ograniczenia – zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej; dopuszcza się utwardzenie nawierzchni kostką brukową i realizację komunikacji wewnętrznej,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy garażowej, bez prawa jej rozbudowy i zmiany funkcji; obowiązuje jednolita kolorystyka ścian, wrót garażowych i pokrycia dachowego; w ramach nowego zagospodarowania należy zapewnić dojazd do istniejących garaży,

f) zakaz wygrodzeń i organizacji przydomowych ogródków od strony frontowej budynku.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się ramach przeznaczenia uzupełniającego klasę U – usługi (z zakresu: UHD – usług handlu detalicznego, UL - usług rzemiosła, UZ – usług zdrowia i pomocy społecznej, UA – usług biurowych i administracji) wbudowane w partery budynków mieszkalnych, w wielkości nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku i z zastrzeżeniem, że ustalone dla tego terenu wskaźniki oraz zasady zabudowy i zagospodarowania nie ulegną zmianie, a miejsca parkingowe dla usług realizowane będą zgodnie z § 15 ust. 3.

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

§ 28. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 29. W granicach objętych planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Południe w Suwałkach, uchwalony uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r., poz. 345.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia ..... 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NR 11269/14, 11269/15, 11304, 11305/3, 11305/4, 11305/6, 11269/17, 12025, 12026 I 12027 POŁOŻONE W REJONIE ULICY WIGIERSKIEJ W SUWAŁKACH

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIA TERENÓW

MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MW-MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB JEDNORODZINNEJ

LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA

STREFA OCHRONY SIECI TELEKOMUNIKACYJNEJ 0,5 m OD OSI

SIEĆ WODOCIĄGOWA O ŚREDNICY 50 mm

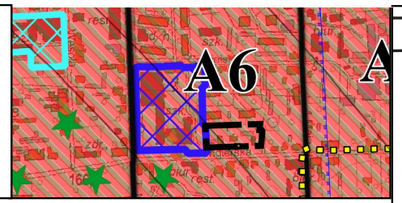
STREFA OCHRONY SIECI WODOCIĄGOWEJ 2,O m OD OSI

SIEĆ CIEPŁOWNICZA

STREFA OCHRONY SIECI CIEPŁOWNICZEJ 3,0 m OD OSI

12 — LINIE WYMIAROWE

Wyciąg z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.



Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

PRZEZNACZENIE TERENU

M/U - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej

INFRASTRUKTURA DROGOWA, KOLEJOWA I LOTNICZA

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

Istniejąca Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefy ochrony konserwatorskiej

FORMY OCHRONY PRZYRODY

Pomniki przyrody

POZOSTAŁE OZNACZENIA

Urbanistyczne jednostki strukturalno-przestrzenne

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2026 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr 11269/14, 11269/15, 11302, 11303, 11304, 11305/3, 11305/4, 11305/6, 11269/17, 12025, 12026 i 12027 położone w rejonie ulicy Wigierskiej w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr 11269/14, 11269/15, 11302, 11303, 11304, 11305/3, 11305/4, 11305/6, 11269/17, 12025, 12026 i 12027 położone w rejonie ulicy Wigierskiej w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XVI/179/2025 z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr 11269/14, 11269/15, 11302, 11303, 11304, 11305/3, 11305/4, 11305/6, 11269/17, 12025, 12026 i 12027 położone w rejonie ulicy Wigierskiej w Suwałkach na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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).

Do projektu planu przystąpiono na wniosek z dnia 27.02.2025 r. dotyczący zmiany przeznaczenia terenu 46MN z zabudowy jednorodzinnej pierzejowej na zabudowę wielorodzinną, złożony przez właściciela części działek, położonych w rejonie ulicy Wigierskiej, data wpływu 28.02.2025 r. oraz Prezydenta Miasta Suwałk z uwagi na fakt, iż zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe" w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 23 stycznia 2017 r. poz. 345) teren 46MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkalną pierzejową jednorodzinną.

Podjęcie uchwały było zgodne z ustaleniami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.", przyjęta uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych w zależności od potrzeb Miasta i wniosków inwestorów. Zatem podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu w lipcu 2025 roku, było zgodne z ustaleniami ww. „Analizy", a wynikających z potrzeb Miasta i wniosków inwestorów.

Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej Miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem: zasad ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej.

Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania

i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Jego ustalenia pozwalają na realizację obiektów na zasadach ściśle określonych w planie.

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 0,32 ha, obejmuje tereny częściowo zainwestowane, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi drewnianymi, budynkami gospodarczymi oraz garażowymi. Stan techniczny istniejącej zabudowy określa się na średni.

W granicach opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe" w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/337/2016 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 23 stycznia 2017 r. poz. 345)

Celem sporządzenia planu było:

1) stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji nowych działań inwestycyjnych – zabudowy wielorodzinnej z usługami na terenie wskazanym do objęcia planem,
2) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, w tym wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania tego terenu,
3) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do przyszłego zainwestowania.

Przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania i skomunikowania działek objętych planem, jest zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Suwałki, uchwalonym uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Suwałk obszar w granicach objętych uchwałą intencyjną położony jest w jednostce podstawowej A6. Jak wynika z ustaleń tekstu Studium, dla jednostki podstawowej A6 kierunkiem przekształceń jest realizacja śródmiejskiej zabudowy mieszkalno - usługowej (M/U).

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interes prywatny.

O rozpoczęciu prac nad planem poinformowano:

1) ogłoszeniem znak: AGP-RU.6721.4.5.10.2025 z dnia 25 września 2025 r. wysyłając treść ogłoszenia zainteresowanym osobom oraz umieszczając treść ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w/m,
2) obwieszczeniem zamieszczonym w Dwutygodniku Suwalskim Nr 20/323 z dnia 9 października 2025 r.
3) zawiadomieniem znak: AGP-RU.6721.4.5.11.2025 z dnia 25 września 2025 r. wysyłając treść zawiadomienia instytucjom opiniującym i uzgadniającym.

W procedurze sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło osiem wniosków, od instytucji opiniujących i uzgadniających, które w jego ustaleniach zostały uwzględnione. Nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opiniowania pismami:

1) znak: AGP-RU.6721.4.5.15.2026 z dnia13 marca 2026 r.,

2) znak: AGP-RU.6721.4.5.16.2026 z dnia 13 marca 2026 r.,

3) znak: AGP-RU.6721.4.5.17.2026 z dnia 13 marca 2026 r.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w związku z tym można było rozpocząć przeprowadzanie konsultacji społecznych. **Rozpoczęcie konsultacji społecznych ustalone zostało na dzień 16 kwietnia 2026 r. Zakończenie ustalono na dzień 15 maja 2026 r.** Konsultacje przeprowadzone będą w następujących formach**:**

- **Zbieranie uwag** do projektu planu miejscowego w terminie **od 16 kwietnia 2026 r. do 15 maja 2026 r.**;
- **Spotkanie otwarte** w formie dyskusji, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, w dniu **27 kwietnia 2026 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, sala 146 w godzinach **od 15^{00} do 17^{00}**;
- **Dyżury projektanta** planu odbędą się w siedzibie Urzędu Miasta Suwałki, ul. Noniewicza 71A pok. Nr 217, II piętro (wejście do budynku wyłącznie od szczytu, przy Straży Miejskiej) – dyżur stacjonarny i w formie telefonicznej pod numerem 87 562 80 54:

- w dniu **22 kwietnia 2026 r. w godz. 15^{30} do 17^{30}**,
- w dniu **7 maja 2026 r. 15^{30} do 17^{30}**.

W wyznaczonych terminach prowadzonych konsultacji społecznych, na dyżury projektanta w dniach **22 kwietnia 2026 r. w godz. 15^{30} do 17^{30}** i **7 maja 2026 r. 15^{30} do 17^{30}** oraz na spotkanie otwarte w dniu **27 kwietnia 2026 r. w godz. od 15^{00} do 17^{00}** nie zgłosiły się zainteresowane osoby.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 30% . W trakcie konsultacji społecznych od osób prywatnych, właścicieli nieruchomości objętych planem, nie wpłynęły uwagi.

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