

RPW/36445/2026-1N

Natalia Buczyńska (OR)
Data rejestracji: 2026-07-17
Data wpływu: 2026-07-16**Pismo dotyczące aktu planowania przestrz****1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO**

Nazwa:

Prezydent Miasta Suwałk

za pośrednictwem:

Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Suwałkach

**2. RODZAJ PISMA¹⁾**☐ 2.1. wniosek do projektu aktu☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾☒ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾**3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾**☐ 3.1. plan ogólny gminy☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane☐ 3.4. audyt krajobrazowy☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa**4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾**

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: ---

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie**5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾**

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

W imieniu Podlaskiego Stowarzyszenia Terapeutów wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu obejmującego działkę nr 22731 (obręb nr4)—obecnie oznaczonego w obowiązującym MPZP symbolem **8U (tereny zabudowy usługowej)** — poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy zamieszkania zbiorowego wraz z usługami społecznymi (opieki społecznej, ochrony zdrowia—terapii i rehabilitacji, oświaty/wychowania, kategoria 13), w sposób umożliwiający realizację obiektu mieszkalno-terapeutycznego typu Wspomagana Społeczność Mieszkaniowa (WSM) wraz z przestrzeniami wspólnymi i terapeutycznymi oraz Środowiskowego Domu Samopomocy. Obowiązujący plan dopuszcza na terenie 8U funkcję mieszkaniową wyłącznie jako jednorodziną, towarzyszącą usługom, o powierzchni zabudowy do 350 m² i w liczbie 1 budynku na wydzielonej działce (§39 ust. 4). Uniemożliwia to realizację WSM, który z natury łączy samodzielne lokale mieszkalne dla wielu rodzin z zapleczem terapeutycznym i częścią wspólną. Szczegółowe informacje znajdują się w załączniku 1.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾ **Dodatkowe uzasadnienie**

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

a:

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

WNIOSEK – DODATKOWE UZASADNIENIE

Część I.

1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), zgodnie z którym każdy ma prawo złożyć wniosek o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego, wnoszę o przystąpienie do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie niżej opisanej nieruchomości. Wniosek składany jest na urzędowym formularzu „Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego” (rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r.).

2. Oznaczenie nieruchomości objętej wnioskiem

Element	Dane
Lokalizacja	Suwałki, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego (Osiedle Jaćwingów), 16-401 Suwałki
Numer działki	22731 , obręb ewidencyjny nr 4 (0004)
Identyfikator działki (TERYT)	206301_1.0004.22731
Powierzchnia	ok. 2,14 ha
Obowiązujący MPZP	uchwała Rady Miejskiej w Suwałkach nr LVII/751/2023 z dnia 31.05.2023 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2023-06-06, poz. 3155) — MPZP terenu ograniczonego ulicami: Północną, Armii Krajowej, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i granicą administracyjną miasta Suwałk
Aktualne przeznaczenie	teren zabudowy usługowej — symbol 8U (§ 39 uchwały)
Kierunek w planie ogólnym	projekt planu ogólnego (w trakcie przyjmowania) — strefa 26SW , wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

3. Przedmiot wniosku

W imieniu Podlaskiego Stowarzyszenie Terapeutów wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu obejmującego działkę nr 22731 (obrub nr4)—obecnie oznaczonego w obowiązującym MPZP symbolem **8U (teren zabudowy usługowej)** — poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy zamieszkania zbiorowego wraz z usługami społecznymi (opieki społecznej, ochrony zdrowia—terapii i rehabilitacji, oświaty/wychowania – kat.11, pozostałe budynki mieszkalne. kat. 13), w sposób umożliwiający realizację obiektu mieszkalno-terapeutycznego typu Wspomagana Społeczność Mieszkaniowa (WSM) wraz z przestrzeniami wspólnymi i terapeutycznymi oraz Środowiskowego Domu Samopomocy. Obowiązujący plan dopuszcza na terenie 8U funkcję mieszkaniową wyłącznie jako jednorodziną, towarzyszącą usługom, o powierzchni zabudowy do 350 m² i w liczbie 1 budynku na wydzielonej działce (§39 ust. 4). Uniemożliwia to realizację WSM, który z natury łączy samodzielne lokale mieszkalne dla wielu rodzin z zapleczem terapeutycznym i częścią wspólną. Zmiana ma tę barierę usunąć.

4. Cel i charakter zamierzenia

- Obiekt dla osób w spektrum autyzmu/ z niepełnosprawnością, ze sprzężeniami: samodzielne jednostki mieszkalne + wspólna infrastruktura wspierająca.
- Przestrzenie wspólne i terapeutyczne: kuchnia i jadalnia wspólna, pomieszczenie zajęciowe np. integracji sensorycznej, gabinety specjalistów, pokój wyciszeń, ogród terapeutyczny itp.
- Model deinstytucjonalizacji — wsparcie w środowisku mieszkalnym, nie placówka opiekuńcza.

Część II. Uzasadnienie

1. Interes publiczny i społeczny

Zamierzenie odpowiada na realną, niezaspokojoną potrzebę rodzin osób w spektrum autyzmu, z niepełnosprawnością, ze sprzężeniami, tj. połączenie stabilnego mieszkania z dostępem do terapii, asystencji i wsparcia w jednym miejscu. Wpisuje się w politykę mieszkaniową i społeczną państwa (budownictwo wspomagane, mieszkalnictwo z usługami społecznymi, deinstytucjonalizacja) oraz w zadania własne gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i pomocy społecznej.

2. Zgodność z kierunkiem planu ogólnego

Obowiązujący MPZP (teren 8U — usługi) jest rozbieżny z projektowaną polityką przestrzenną Miasta. W **projekcie planu ogólnego Miasta Suwałki** (w trakcie przyjmowania) działka objęta jest strefą **26SW — strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**, której profil podstawowy obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, komunikację, zieleń urządzone, ogrody działkowe oraz infrastrukturę techniczną (maks. intensywność zabudowy 1,9; maks. udział powierzchni zabudowy 25%). **Wnioskowana zmiana MPZP realizuje zatem dokładnie kierunek wyznaczony w planie ogólnym** i usuwa rozbieżność między obowiązującym planem miejscowym a projektowaną strefą 26SW. Zgodność zmiany planu miejscowego z planem ogólnym jest — po reformie planowania przestrzennego — warunkiem ustawowym; tu jest on spełniony w sposób modelowy.

3. Zgodność z przeznaczeniem gruntu i intencją Miasta

Realizacja inwestycji niezgodnej z MPZP jest prawnie zabroniona — stąd konieczność zmiany planu. Nieruchomość stanowi własność Miasta Suwałki, przekazaną Uchwałą Nr XX/232/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 grudnia 2025 roku.

4. Argumenty urbanistyczne

- Lokalizacja przy ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, w zasięgu miejskiej sieci komunikacyjnej i infrastruktury; teren o powierzchni ok. 2,14 ha pozwala na właściwe rozmieszczenie funkcji mieszkalnej, terapeutycznej i zieleni.
- Uzbrojenie: wzdłuż ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego (przy zachodniej granicy działki) przebiega infrastruktura techniczna — sieci uzbrojenia terenu.
- Sąsiedztwo o charakterze mieszkaniowo-usługowym (m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej po zachodniej stronie ul. Pileckiego) — funkcja WSM wpisuje się w kontekst i nie wprowadza uciążliwości.
- Skala i forma obiektu możliwe do wpisania w ładu przestrzenny przy zachowaniu wskaźników spójnych ze strefą 26SW (parametry — Część III).

5. Brak negatywnego wpływu / bilans korzyści

Funkcja mieszkalno-terapeutyczna jest funkcją „cichą”, zgodną z charakterem terenów mieszkaniowo-usługowych. Obiekt podnosi jakość przestrzeni publicznej (zieleń urządzone, ogród terapeutyczny) i realizuje istotny cel społeczny, przy jednoczesnym zachowaniu wskaźników chroniących ładu przestrzenny.

Część III. Analiza planistyczna i proponowane ustalenia

Poniższe zestawienia opisują stan obecny (MPZP 8U) i kierunek planu ogólnego (26SW) oraz proponują ustalenia zmiany. Wartości w nawiasach kwadratowych to sugestie.

1. Analiza porównawcza: stan obecny vs plan ogólny vs proponowana zmiana

Zagadnienie	MPZP obecny — 8U	Plan ogólny (proj.) — 26SW	Proponowana zmiana MPZP
Funkcja podstawowa	usługi (handel do 2000 m ²)	zab. mieszk. Wielorodzinna + usługi	zab. mieszk. Wielorodzinna kat.13 + usługi społeczne kat. 11
Funkcja mieszkaniowa	tylko jednorodzinna, 1 bud., do 350 m ²	wielorodzinna (profil podstawowy)	wielorodzinna + zamieszkanie zbiorowe (WSM - kat.13)
Intensywność zabudowy	0,01–0,7	do 1,9	[do ok. 1,2–1,9] — spójnie z 26SW
Pow. zabudowy	do 25%	do 25%	do [25%]
Wysokość	5,0–10,0 m	[wg standardów strefy]	[12–15 m / 3–4 kondygn. — do ustalenia]

2. Przeznaczenie terenu (proponowane)

Kategoria	Proponowana treść
Symbol terenu	[np. MW/U lub U/MW] — do przyjęcia zgodnie z konwencją planu i strefą 26SW
Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa; dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego oraz budynki usług społecznych (opieka społeczna, ochrona zdrowia — terapia i rehabilitacja, oświata/wychowanie — kat. 11, pozostałe budynki mieszkalne. kat. 13)
Przeznaczenie dopuszczalne	usługi towarzyszące na potrzeby mieszkańców i użytkowników (m.in. administracja obiektu, gastronomia zamknięta), zieleń urządzona, ogród terapeutyczny/sensoryczny, obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
Przeznaczenie wykluczone	usługi uciążliwe, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (poza infrastrukturą), handel wielkopowierzchniowy, funkcje generujące hałas/ruch kolidujący z funkcją terapeutyczną.

3. Parametry i wskaźniki zabudowy

Parametr	Proponowana wartość (do adaptacji)
Intensywność zabudowy	min. [0,2] – maks. [1,9] (spójnie ze strefą 26SW planu ogólnego)
Powierzchnia zabudowy	maks. [25%] powierzchni działki
Pow. biologicznie czynna	min. [30%]
Wysokość zabudowy	maks. [12–15 m] / do [3–4] kondygnacji nadziemnych
Geometria dachu	dachy płaskie lub o nachyleniu do [45°]; kolorystyka stonowana
Nieprzekraczalne linie zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu; 15,0 m od linii rozgraniczającej ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego (jak w obecnym planie)
Etapowanie	dopuszcza się realizację etapową

4. Dostępność, komunikacja i parkowanie

Zagadnienie	Proponowany zapis
Projektowanie uniwersalne	nakaz zapewnienia pełnej dostępności dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego (bezprogowość, dźwig osobowy, dostępne dojścia i miejsca postojowe).
Obsługa komunikacyjna	zjazd z ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego / dublera tej ulicy (zgodnie z układem przyjętym w planie).
Miejsca postojowe	wskaźnik [np. 1 miejsce / lokal]; obowiązkowy zwiększony udział miejsc dla osób z niepełnosprawnościami [min. 5%, nie mniej niż 2]; miejsca do krótkiego zatrzymania pojazdów dowożących.
Rowery	miejsca postojowe dla rowerów

5. Środowisko, zieleń i bezpieczeństwo

Zagadnienie	Proponowany zapis
Ochrona przed hałasem	zaliczenie terenu do rodzaju „tereny mieszkaniowo-usługowe” lub „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci” — dopuszczalne poziomy hałasu wg przepisów o ochronie środowiska (istotne dla wrażliwości sensorycznej osób w spektrum, z niepełnosprawnością, ze sprzężeniami)
Zieleń terapeutyczna	nakaz urządzenia ogrodu terapeutycznego/sensorycznego oraz stref wyciszenia; zieleń izolacyjna od strony dróg
Bezpieczeństwo dzieci	dopuszczenie pełnego, bezpiecznego ogrodzenia terenu (ograniczenie ryzyka oddalania się dzieci)
Wody opadowe	nakaz zagospodarowania/retencji wód opadowych na terenie działki
Infrastruktura techniczna	podłączenie do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej/gazowej.

6. Zgodność z planem ogólnym (warunek kluczowy)

Po wejściu w życie reformy planowania przestrzennego zmiana MPZP musi być zgodna z planem ogólnym gminy. Dla przedmiotowej działki projekt planu ogólnego przewiduje strefę **26SW (wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)**, która dopuszcza wnioskowaną funkcję. Rekomenduje się zsynchronizowanie procedury zmiany MPZP z harmonogramem uchwalenia planu ogólnego, tak aby zmiana planu miejscowego weszła w życie na podstawie obowiązującego planu ogólnego.

