



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 sierpnia 2022 r.

Poz. 3386

UCHWAŁA NR XLVIII/615/2022 RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 27 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Rodzinnych Ogrodów Działkowych "MALWA" w Suwałkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą XXX/409/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Rodzinnych Ogrodów Działkowych "MALWA" w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Rodzinnych Ogrodów Działkowych "MALWA" w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 39,20 ha.

§ 2. Plan składa się z następujących części podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Celem sporządzenia planu jest stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 2) wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 3) ustalenie zasad skomunikowania terenów objętych planem;

- 4) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 5) uwzględnienie zadań publicznych w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren komunikacji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD;
- 2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 2R;
- 3) teren stałych rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZD;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4ZP;
- 5) teren wód rzeki Czarna Hańcza, oznaczony na rysunku planu symbolem 5W.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. Ustalone w planie wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, słupów, masztów itp. oraz instalacji i urządzeń technicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) zasięg udokumentowanego stanowiska archeologicznego;
- 2) granice obszaru udokumentowanego złoża kruszywa;
- 3) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 4) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 5) granica strefy ochronnej bezpośredniej dla ujęć wód podziemnych.

3. Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób: dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

4. Plan wyznacza na cele publiczne tereny określone na rysunku planu symbolami: 1KD, 5W.

5. Na wszystkich terenach, położonych w granicach planu, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych;

- 2) nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć uchwalony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Rodziny Ogródów Działkowych "MALWA" w Suwałkach wraz z rysunkiem;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach;
- 4) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 5) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą obszar, w którym możliwe jest wznoszenie budynków, w tym obiektów gospodarczych i altan działkowych;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, opisane w ustaleniach szczegółowych;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami);
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12 stopni;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danym terenie przez powierzchnię tego terenu;
- 15) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji określonych ustaleniami planu oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie a także ogólnodostępny automat telefoniczny;
- 17) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód roztopowych i opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 18) obiekcie infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, przyłącza i instalacje, drogi i parkingi oraz urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, gaz, łączność, wodę oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 19) urządzeniach służących utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady;

- 20) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością komponowaną w powiązaniu z obiektem lub o walorach krajobrazowych, rekreacyjnych;
- 21) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleni urządzonej, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne;
- 22) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 23) rodzinnym ogrodzie działkowym (ROD) – należy przez to rozumieć wydzielony obszar przeznaczony na cele stałych rodzinnych ogrodów działkowych, składające się z działek i terenu ogólnego, służące do wspólnego korzystania przez działkowców, wyposażone w infrastrukturę ogrodową;
- 24) infrastrukturze ogrodowej – należy przez to rozumieć budynki i budowle, ogrodzenia, aleje i drogi ogrodowe, place zabaw, świetlice, hydroformie, sieci wodociągowe i energetyczne oraz inne urządzenia znajdujące się na terenie stałego rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do terenu inwestycji objętego pozwoleniem na budowę.

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

Rozdział 2.

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

§ 8. 1. W granicach terenu objętego planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu - Prawo wodne:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% .

2. Na obszarach, o którym mowa w ust. 1, zastosowanie mają przepisy szczególne.

§ 9. W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny uzdrowiskowe.

§ 10. W celu ochrony i kształtowania ładów przestrzennych ustala się:

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych, które nie spełniają wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zalesień i zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji sieci infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu;
- 3) nakaz wprowadzania zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów.

§ 11. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) zakaz wydobywania kopalin, jeżeli nie jest to związane z dostępnością terenu pod zabudowę;

- 3) zakaz budowy biogazowni i spalarni biomasy pochodzenia zwierzęcego;
- 4) zakaz lokalizowania magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych;
- 5) nakaz przestrzegania emisji zanieczyszczeń powietrza wynikających z przepisów szczególnych;
- 6) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 7) nakaz zamknięcia szkodliwego oddziaływania inwestycji w granicach działki;
- 8) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 9) zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych.

Rozdział 3.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

§ 12. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować:
 - a) w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie wymagań obrony cywilnej zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 13. 1. W granicach terenu objętego planem nie znajdują się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach terenu objętego planem znajduje się inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym: droga publiczna w ciągu drogi gminnej nr 101480B - ulica Sianożęć, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM OCHRONY KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 14. 1. Obszar objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie występują zabytki nieruchome;
- 2) występuje znalezisko luźne i stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) obszar 17-84 stanowisko archeologiczne (30/34) - osada, okres nowożytny,
 - b) obszar 17-84 znalezisko luźne (3/2) - epoka kamienia;

3. Wszelkie prace ziemne na wyżej wymienionych stanowiskach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

Rozdział 6.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 15. 1. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) zasady zagospodarowania działki w ROD i wyposażenie ją w odpowiednie obiekty i urządzenia powinny odbywać się na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących oraz regulaminie ROD;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 3) obiekty istniejące położone poza ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą funkcjonować i być przebudowywane i rozbudowywane zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie;
- 4) w ramach tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy;
- 5) na wszystkich terenach położonych w granicach planu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury i budowę nowych z zachowaniem możliwości dostępu odpowiednim służbom, celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną, izolacyjną lub uprawami działkowymi;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej niepowlekaney;
- 8) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 9) dopuszcza się budowę ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 10) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych budynków, z wyłączeniem elementów wymienionych w pkt 11;
- 11) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: urządzeń służących utrzymaniu porządku, infrastruktury technicznej, zadaszeń przy budynkach, tarasów, wiat śmietnikowych i ich osłon oraz małej architektury;
- 12) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności gospodarczej.

2. Nie ustala się zasad i warunków lokalizacji obiektów małej architektury i reklam.

3. Nie ustala się zasad w zakresie realizacji ogrodzeń.

4. Przy podziale terenu na cele ogrodów działkowych należy zachować następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 12,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 400,0 m²;
- 3) minimalna szerokość pasa drogi gospodarczej - 3,50 m;
- 4) wydzielane działki winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg gospodarczych t.j. front działki winien przylegać do drogi gospodarczej;

- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w pkt 2, w przypadku przeznaczenia na cele obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się łączenie działek lub podział na uzupełnienie działek istniejących.

§ 16. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej należy układać w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 2) wszelkie inwestycje w granicach pasa drogowego muszą być realizowane za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zapewnić miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów poza terenem działek ogrodniczych;
- 4) parkowanie w pasach drogowych należy zapewnić według wskaźnika: min. 1 miejsce postojowe na 25 użytkowników ogrodów działkowych, zakaz parkowania na drogach gospodarczych.

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 17. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie istniejących odbiorców w energię elektryczną odbywa się ze stacji transformatorowych SN/nn (20/0,4 kV) zlokalizowanych na obszarze objętym planem i na terenach sąsiednich. Sieć średniego napięcia tworzą linie SN 20 kV kablowe i napowietrzne, sieć niskiego napięcia bezpośrednio zasilającą budynki ogrodnicze ze stacji transformatorowych tworzą linie nn-0,4 kV kablowe i napowietrzne oraz przyłącza napowietrzne i kablowe;
- 2) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne, dopuszcza się ich skablowanie;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;
- 4) projektowane stacje transformatorowe zasilić liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 5) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci; tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 6) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu i przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową lub jako napowietrzną zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) trasy istniejących i projektowanych sieci mogą ulec zmianie w wyniku ich przebudowy zgodnie z warunkami administratora sieci tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 9) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 11) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych.

§ 18. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi administratora sieci;
- 4) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej.

§ 20. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) na działkach rekreacyjnych ROD dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz dołów ustępowych nieskanalizowanych spełniających wymagania przepisów szczególnych;
- 2) dla obiektu socjalnego, o którym mowa w § 28 ust. 4 pkt 3 niniejszej uchwały, dopuszcza się wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej na potrzeby użytkowników ogrodów działkowych z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem do gruntu lub do kanalizacji miejskiej spełniających wymagania przepisów szczególnych.

§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu; przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiornika należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych; tam gdzie nie ma możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu dopuszcza się odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów ROD jest zagospodarowanie ich na terenie ROD poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi;
- 3) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 22. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) w zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się wykonanie ogrzewania dla obiektu socjalnego na potrzeby użytkowników ogrodów działkowych, o którym mowa w § 28 ust.4 pkt. 3 niniejszej uchwały wykorzystującego indywidualne źródło ciepła spełniające wymagania przepisów szczególnych.

§ 23. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) nie przewiduje się realizacji sieci gazowej na terenie ROD ze względu na charakter zabudowy;
- 2) na pozostałych terenach prowadzić sieci gazowe zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 24. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) obowiązek segregacji odpadów, które odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) odpady stanowiące części roślin pochodzące z pielęgnacji terenów zielonych ogrodu mogą być zagospodarowywane na terenie ROD.

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

- 1) realizacji sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane w pasach drogowych i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożeniem sieci, kolizjami z innym uzbrojeniem wymagając uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Sianożęć, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „L” – lokalna, w ciągu drogi gminnej nr 101480B, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania od ok. 12,60 ÷ 20,25 m, o powierzchni ok. 0,86 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) drogi rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) zjazdy do przyległych terenów;
- 5) uzbrojenie techniczne;
- 6) zieleni urządzoną i izolacyjną;
- 7) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 8) zatoki parkingowe;
- 9) urządzenia pomocnicze.

3. Dla ulicy 1KD ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych budynków, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczającej ulicę min. 4,0 m;
- 2) skrzyżowanie z ulicą 100-lecia Niepodległości jako skanalizowane lub zwykłe.

4. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające, wyznaczające teren rolny, o powierzchni ok. 0,78 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **2R**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 2R przewiduje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania;
- 2) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych, naruszających naturalne ukształtowanie terenu;
- 4) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu;
- 5) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów.

3. Dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Obsługa komunikacyjna terenu od strony ulicy 1KD.

5. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren stałych rodzinnych ogrodów działkowych „MALWA” (ROD), oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZD** o powierzchni ok. 31,49 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 3ZD ustala się utrzymanie funkcji i struktury przestrzennej kompleksu stałych rodzinnych ogrodów działkowych wraz z infrastrukturą ogrodową.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;
- 2) utrzymanie istniejących dróg gospodarczych;
- 3) uzupełnienie nowymi budynkami i urządzeniami, zgodnie z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i przepisami szczegółowymi.

4. Dopuszcza się:

- 1) modernizację, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2;
- 2) budowę altan działkowych, obiektów gospodarczych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasów, werand lub ganków, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²;
- 3) budowę obiektu socjalnego na potrzeby użytkowników ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 100 m² i wysokości do 6 m;
- 4) budowę pergoli, trejaży, szklarni i tuneli foliowych, kompostowników, małych zbiorników wodnych i innych obiektów zgodnie z regulaminem ROD;
- 5) realizację urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) realizację zieleni urządzonej i izolacyjnej oraz upraw ogrodniczych;
- 7) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. W granicach jednej działki ogrodu działkowego może być zrealizowana altana działkowa lub budynek gospodarczy.

6. Dopuszcza się ustawienie przyczep kempingowych zamiast altan lub budynków gospodarczych.

7. Część terenu ogrodów działkowych znajduje się w granicach, oznaczonego na rysunku planu udokumentowanego złoża kruszywa.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających ulic: 1KD i 100-lecia Niepodległości (droga poza obszarem planu) nie mniejszej niż 4,0 m;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy Sianożęć oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD i drogi serwisowej ulicy 100-lecia Niepodległości (droga poza obszarem planu);
- 3) na terenie rodzinnych ogródków działkowych można parkować wyłącznie w wyznaczonych miejscach postojowych;
- 4) altana działkowa powinna być funkcjonalna i estetyczna, stanowić wolno stojący budynek rekreacyjno - wypoczynkowy na terenie ROD;
- 5) zakaz zmiany funkcji budynków na cele mieszkalne, usługowe;
- 6) zakaz budowy obiektów niezwiązanych z funkcją podstawową;
- 7) zapewnienie standardów akustycznych środowiska dla terenu 3ZD jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu 3ZD - nie więcej niż 15%;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 80%;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,15;

11) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

9. Do istniejącego na terenie 3ZD, udokumentowanego stanowiska archeologicznego nr 17-84(3/2), obowiązują ustalenia rozdziału 5 uchwały.

10. Zakaz dokonywania podziałów działek ROD na mniejsze niż 400 m², za wyjątkiem podziałów dotyczących wydzielania obiektów infrastruktury technicznej.

11. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren niepublicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZP** o powierzchni ok. 4,61 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się teren zieleni urządzonej.

3. Dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą rzeki, korektę linii brzegowej rzeki, budowę ścieżek spacerowo – wypoczynkowych oraz kładek przez rzekę.

4. Dopuszcza się prowadzenie ciągów komunikacyjnych jezdnych, rowerowych i pieszych.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimum 80% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną lub pozostawić jako tereny naturalnej zieleni;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia jakiegokolwiek działalności degradującej środowisko;
- 3) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień, z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach niniejszej uchwały i rysunku planu;
- 4) nakaz utrzymania zadrzewienia i zieleni śródpolnej, prowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu i uzupełniania gatunkami rodzimymi w celu kształtowania ciągów ekologicznych i zieleni krajobrazowej;
- 5) zakaz wydobywania kopalin;
- 6) zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków i rozsączkowania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i rzeki;
- 7) zakaz urządzania parkingów i obozowisk, składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 8) zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody budowli, murów niebędących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi,
- 9) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren.

6. Do istniejącego na terenie 4ZP, udokumentowanego stanowiska archeologicznego nr 17-84(30/34), obowiązują ustalenia rozdziału 5 uchwały.

7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające teren rzeki Czarnej Hańczy, o powierzchni ok. 1,45 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **5W**.

2. Dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą rzeki, korektę i umocnienie linii brzegowej rzeki oraz budowę kładek przez rzekę.

Rozdział 9.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 31. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/191/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy klasy G łączącej ulicę Utratę z Sejneńską (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., poz. 2826).

§ 32. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie: pięć procent) dla wszystkich terenów.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/615/2022
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Rodzinnych Ogrodów Działkowych "MALWA" w Suwałkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260 i 1261) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zasad podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZD, określonych w § 15 ust. 4 tekstu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/615/2022
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 27 lipca 2022 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Rodzinnych Ogrodów Działkowych "MALWA" w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 4 do uchwały Nr XLVIII/615/2022

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 27 lipca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Malwa” w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXX/409/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 2021 r. Procedura formalno - prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 39,20 ha, obejmuje teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych „MALWA i tereny rolne. Granicę planu stanowią od zachodu ulica 100-lecia Niepodległości, od południa ulica Sianożęć, od strony północno - wschodniej rzeka Czarna Hańcza i granica działki o numerze geodezyjnym 33766.

Na części obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w ciągu ulicy klasy "G" łączącej ulicę Utratę z Sejneńską w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXII/191/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Podlaskiego Nr 283, poz. 2826 z dnia 19 listopada 2008 r. Pozostały teren w granicach opracowania, poza fragmentem terenu w ciągu ulicy klasy "G" (obecnie ulica 100-lecia Niepodległości), nie posiada obowiązującego miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Z ustaleń ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy klasy "G" łączącej ulicę Utratę z Sejneńską w Suwałkach wynika, iż obszary objęte granicami opracowania planu przeznaczone są pod: zieleni urządzoną (oznaczoną na rysunku planu symbolem 13ZP), pracownicze ogrody działkowe (oznaczone na rysunku planu symbolem 5ZP), teren drogi publicznej klasy G – główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD (ślądem obecnie, ulicy Przemysłowej w ciągu drogi gminnej nr 1260B), separator do podczyszczania wód opadowych (oznaczony na rysunku planu symbolem 1aKD), rzekę Czarną Hańczę (oznaczoną na rysunku planu symbolem WS).

Teren objęty planem leży poza historycznym układem urbanistycznym miasta Suwałk wpisanym do rejestru zabytków. Na tym terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków. Na omawianym obszarze wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy występują natomiast udokumentowane stanowiska archeologiczne. Północną granicę terenu objętego planem stanowi rzeka Czarna Hańcza, która wraz z przylegającymi do niej obniżeniami terenu została wskazana w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Suwałk” jako obszar zalecany do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych. Obszar ten ze względu na jego wartość przyrodniczą został zachowany i wyłączony spod zabudowy. Występują natomiast obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz wysokie i wynosi 10%. W większości obszary te pokrywają się z korytem rzeki Czarnej Hańczy. Na południe od rzeki Czarnej Hańczy zlokalizowany jest fragment udokumentowanego złoża kruszywa „Sobolewo A”, którego eksploatacja została zaniechana po wydobyciu części zasobów.

Przystąpienie do sporządzenia planu zostało wywołane potrzebą ustalenia zasad i sposobu zagospodarowania tego terenu, w związku z budową ulicy 100 – lecia Niepodległości.

Celem sporządzenia planu było stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym:

- ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania,
- wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy,
- ustalenie zasad skomunikowania terenów objętych planem,

- uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego,
- uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na 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., w granicach opracowania planu występują tereny ogrodów działkowych, tereny rolne i tereny wód powierzchniowych.

Obszar objęty granicami opracowania znajduje się w granicach wyznaczonej na rysunku Studium jednostki strukturalnej, oznaczonej symbolem D7.

Plan ten będzie kontynuacją dotychczasowych opracowań planistycznych i zgodny będzie z rozwiązaniami przewidywanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze w dniach od 4 maja 2022 r. do 2 czerwca 2022 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 30 maja 2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 26 maja 2022 r. Termin składania uwag do projektu planu upłynął dnia 17 czerwca 2022 r. (Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone było na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Suwałkach oraz w lokalnej prasie Dwutygodnik Suwalski nr 8/236 z dnia 26.04.2022 r.) W wyznaczonym terminie, do wyłożonego projektu planu wniesiono jedną uwagę, która została rozpatrzona przez Prezydenta Suwałk na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 28 czerwca 2022 r. Uwaga ta została uwzględniona w części.

Poniżej opisano wniesioną uwagę i sposób jej rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem.

Polski Związek Działkowców, zgłosił uwagę do projektu planu dotyczącą terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZD, o braku możliwości przystosowania ogrodów działkowych do zapisów projektu planu zawartych w:

1) § 15 ust. 4, który ustala minimalną szerokość działki na 12 m i jej powierzchnię na 400 m², ponieważ na terenie ogrodów działkowych występują działki, których szerokość frontu jest mniejsza niż 12 m i o powierzchni znacznie mniejszej niż 400 m². Ponadto jest kilkanaście alejek o szerokości mniejszej niż 3,50 m.

2) § 20 pkt. 2, który zakazuje realizacji oczyszczalni ścieków itd., ponieważ w chwili obecnej na kilku działkach użytkownicy zastosowali oczyszczalnie zgodnie z § 43 Regulaminu ROD zezwalającym na wyposażenie działki w zbiornik na nieczystości ciekłe. Poza tym na terenie ogrodu są dwie ekologiczne oczyszczalnie ścieków z podłączonymi do nich WC toy – toy.

3) § 23 pkt. 1, który zabrania stosowania indywidualnych urządzeń jak: kominki, napowietrzne urządzenia do grillowania i piece, które już występują na tym terenie.

Postanowiono o nieuwzględnieniu treści uwagi zawartej w pkt. 1 i uwzględnieniu pozostałych zawartych w pkt. 2 i 3.

Stosownie do art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem.

Ustalone w § 15 ust. 1 - 4 projektu planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalna: szerokość frontu działki – 12,0 m, powierzchni działki – 400,0 m² i szerokość pasa drogi gospodarczej – 3,50 m, dotyczą nowych podziałów terenu na cele ogrodów działkowych i nie odnoszą się do istniejących i zagospodarowanych działek

ROD.

Powyższe zasady zostały ustalone na podstawie analizy istniejącej struktury podziałów tego terenu, gdzie działki ogrodowe mają szerokość od 10,0 m do 45,0 m frontów i powierzchnię od 250,0 m² do 1290 m². Ustalone parametry działek odpowiadają zasadniczej wielkości działek i stanowią zasadę zagospodarowania tego terenu. Utrzymanie takich parametrów projektowanych działek ma na celu przeciwdziałanie wtórnym podziałom, które zwiększyłyby intensywność zagospodarowania i liczbę użytkowników ogrodów. Ustalone zasady podziałów pozwalają na podział działek o powierzchni powyżej 800 m². Należy jednocześnie zauważyć, że ustalone zasady podziału dopuszczają podziały na uzupełnienie działek sąsiednich, co pozwoli na regulację granic działek bez zwiększania ich liczby. Ustalenie zasad podziału jest jednym z obowiązkowych ustaleń planu, które należy w nim określić i nie mogą być pomijane.

Przyjęte w ustaleniach planu zasady i wskaźniki uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze dla mieszkańców i nie spowodują konfliktów komunikacyjnych i przestrzennych.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do zasad podziału na cele ogrodów działkowych, na terenie 3ZD pozostają bez zmian. Uwaga w tym zakresie nie została uwzględniona.

Postanowiono o uwzględnieniu treści uwag zawartych w pkt. 2 i 3.

W wyniku uwzględnienia tych uwag:

- § 20 otrzymał nowe brzmienie cyt.:

„§ 20. Ustala się następujące zasady systemów odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) na działkach rekreacyjnych ROD dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz dołów ustępowych nieskanalizowanych spełniających wymagania przepisów szczególnych;

2) dla obiektu socjalnego, o którym mowa w § 28 ust.4 pkt.3 niniejszej uchwały, dopuszcza się wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej na potrzeby użytkowników ogrodów działkowych z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem do gruntu lub do kanalizacji miejskiej spełniających wymagania przepisów szczególnych.”

- § 22 pkt 1 otrzymał nowe brzmienie cyt.:

„1) W zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się wykonanie ogrzewania dla obiektu socjalnego na potrzeby użytkowników ogrodów działkowych, o którym mowa w § 28 ust. 4 pkt. 3 niniejszej uchwały wykorzystującego indywidualne źródło ciepła spełniające wymagania przepisów szczególnych.”

Uwzględnienie ww. uwag nie narusza interesów osób trzecich oraz zasad ładu przestrzennego. Nie wymaga również ponowienia procedury planistycznej i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż koszt realizacji celów publicznych, określonych niniejszym miejscowym planem, to kwota ok. 3 927 000 zł, potrzebna na uzbrojenie i zagospodarowania drogi publicznej.

Nie przewiduje się natomiast wpływów do budżetu miasta związanych z realizacją przedmiotowego planu. Miasto nie przewiduje sprzedaży gruntów komunalnych na tym terenie. Nie zmienia się też sposób wykorzystania tych terenów.

Wydatki na realizację inwestycji publicznych, obejmujące: budowę ulicy 1KD zgodnie z parametrami określonymi w planie miejscowym wraz z parkingami i chodnikami, uzbrojeniem technicznym i zielenią, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Malwa” w Suwałkach ustalono, stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie pięć procent) dla wszystkich terenów.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/191/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 marca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy klasy G łączącej ulicę Utratę z Sejneńską (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., poz. 2826).

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tej części miasta.