

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę intencyjną Nr XXXVI/338/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2009 r. został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach.

Na obszarze tym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/249/2000 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 maja 2000 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 20, poz. 253 z dnia 17 lipca 2000 r.

Ustalenia obowiązującego planu nie rozwiązują występujących tu konfliktów przestrzenno – własnościowych. Nie umożliwiają zgodnego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Suwałk, zagospodarowania terenu bazaru miejskiego, terenów byłych browarów – przy ulicy 1 Maja i przy ulicy Wigierskiej, a także terenów nadrzecznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” w Suwałkach, został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach nr XX/232/2016 z dnia 25 maja 2016 r.

Plan po uchwaleniu będzie przepisem gminnym i będzie stanowił regulację prawną w kształtowaniu sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości objętych planem oraz kształtowania przestrzeni. Określi przeznaczenie terenów oraz zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, zasady podziału terenów.

W granicach planu tracą moc ustalenia:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Południe” (Uchwała Nr XXVII/249/2000 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 maja 2000 r., Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 20, poz. 253 z dnia 17 lipca 2000 r.);
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewiczą oraz rzeką Czarną Hańczę (Uchwała Nr XLI/377/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 listopada 2009 r., Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 238, poz. 2936 z dnia 23 grudnia 2009 r.);
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście – Wschód w Suwałkach (Uchwała Nr XIV/129/11 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011 r., Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 277, poz. 3358 z dnia 18 listopada 2011 r.).

Projekt planu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

PIERWSZE WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Wyłożenie odbyło się w dniach 21 października 2013 r. do 29 listopada 2013 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się w dniu 25 listopada 2013 r. Uwagi można było składać do 31 grudnia 2013 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 19 pism z uwagami, w tym jedno

zbiorcze, podpisane przez 45 osób. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Suwałk nastąpiło w dniu 14 stycznia 2014 r.

Treść zgłoszonych uwag.

1. Pan XY* w piśmie z dnia 06 listopada 2013 r., z datą wpływu 06 listopada 2013 r., złożył uwagę dotyczącą działek o nr 10980/1, 10979/1 i 10981/1 i konturów planistycznych 16KD-D i 41MN, w której wnosi o dokonanie zmianę przebiegu drogi 16KD-D tak, aby nie przechodziła przez działkę nr 10979/1, ponieważ dzieli ona działkę na dwie odłączone od siebie części, które staną się niefunkcjonalne i bezużyteczne.

2. Pan XY* w piśmie z dnia 18 listopada 2013 r., z datą wpływu 18 listopada 2013 r., złożył uwagę dotyczącą działek o nr 10980/1, 10979/1 i 10981/1 i konturów planistycznych 16KD-D i 41MN, w której wnosi o pozostawienie nowo wytyczonej drogi 16KD-D, dochodzącej do jego posesji, gdyż obecnie wjazd na działkę ma od strony rzeki, ponieważ wjazd od ulicy jest za wąski. Szerokość między domem a płotem jest za mała, by można było wjechać samochodem. Wnioskuje również o poszerzenie działki o 2-3m od ul. Wigierskiej.

3. Państwo XY* w piśmie z dnia 17 listopada 2013 r., z datą wpływu 19 listopada 2013 r., złożyli uwagi dotyczące działki 10989 i konturów planistycznych 15KD-D, 37MN, 38MN i 39aZP. W uwadze wnosili o:

- 1) przełożenie projektowanej ulicy 15KD-D,
- 2) utworzenie działki budowlanej przyległej do działki nr 10986/1;
- 3) przeprowadzenia drogi dojazdowej 15KD-D tak, jak w koncepcji z dnia 26 kwietnia 2012 r.

4. Pan XY* w piśmie z dnia 18 listopada 2013 r., z datą wpływu 19 listopada 2013 r., złożył uwagę dotyczącą działki nr 11007 i konturów planistycznych 34MN i 35MN, w której:

- 1) żąda zmiany założeń i podstaw wyłożonego do publicznego wglądu projektu, gdyż hamuje on możliwość decydowania o swojej własności właścicielom działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych w projekcie planu jako 34MN oraz 35MN;
- 2) zarzuca odgórne narzucanie właścicielom sąsiadujących ze sobą działek zabudowy niemożliwej do zrealizowania przez nich samych, co będzie wymuszać na właścicielach odsprzedaż swoich działek lub doprowadzi do ich wywłaszczenia;
- 3) zarzuca brak funduszy miejskich na realizację opracowywanego planu, czego efektem będzie przez kolejne lata blokada możliwości użytkowania działek zgodnie z planami właścicieli;
- 4) żąda pozostawienia części ulicy Wigierskiej, na odcinku od ulicy Utrata do ulicy 1 Maja, w stanie nienaruszonym i umożliwienia właścicielom uzyskania pozwolenia na zabudowę indywidualną zgodnie z zasadami stylu, który ukształtował się w okresie międzywojennym i zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i standardami.

5. Państwo XY* w piśmie z dnia 18 sierpnia 2013 r., z datą wpływu 25 listopada 2013 r., złożyli uwagę dotyczącą działek nr 10986/1, 10989, 10985 i 10988 oraz konturów planistycznych 37MN, 15KD-D, 38MN i 39aZP, w której:

- 1) nie zgadzają się na szerokość pasa zieleni wyznaczonego w projekcie planu i proponują wyznaczenie go na równi z końcem działki nr 10986/1;
- 2) uważają, że prawo powinno równo traktować wszystkich, więc skoro na działce nr 10986/1 można było postawić budynek mieszkalny, to również na działce należącej do nich można to zrobić, a nie przeznaczać ją pod zieleń;
- 3) proponują oddzielić działkę nr 10989, która jest współwłasnością, na dwie równe części;

- 4) nie zgadzają się na przebieg drogi dojazdowej 15KD-D, która została poprowadzona przez szklarnię i proponują przeprowadzić ją tak, aby rozdzielała pas zieleni nad rzeką od zabudowy mieszkaniowej lub pomiędzy działkami nr 10985 i 10986/1, gdyż jest to teren niezabudowany.
6. Pani XY* w piśmie z dnia 26 listopada 2013 r., z datą wpływu 27 listopada 2013 r., złożyła uwagę dotyczącą działki nr 10993 i konturów planistycznych 37MN, 15KD-D, 52iE i 36U/ZP, w której:
- 1) zarzuca brak wydzielenia na działce 3 działek pod budownictwo jednorodzinne, o które wnioskowała w 2009 i 2012 r.;
 - 2) wnioskuje pozostawienie pasa pieszo-jezdnego ujętego w planie z 31 maja 2000r. jako pas E2ZT i nie przyłączenie go w całości do działki nr 10990, gdyż nie jest to niczym uzasadnione i działa na jej szkodę;
 - 3) zarzuca niewłaściwy podział między działką z budynkiem gospodarczym, a terenem 36U/ZP w wyniku, którego niemożliwe jest usytuowanie budynku mieszkalnego z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych i wnioskuje o przesunięcie linii podziałowej o 4 m w stronę rzeki Czarnej Hańczy;
 - 4) wnioskuje o włączenie do działki 10993 terenów po likwidowanym pasie E2ZT na długości 65 m i szerokości 190 m (część działki będącej własnością UM);
 - 5) wnioskuje o zmianę przebiegu drogi 15KD-D, gdyż zaprojektowany obecnie, uniemożliwia odpowiedni wjazd na teren 36U/ZP;
 - 6) wnioskuje o zmianę lokalizacji stacji energetycznej 52iE o pow. 100 m²;
 - 7) wnioskuje o zniesienie ustalonej obowiązującej linii zabudowy w odległości 14 m od linii rozgraniczającej drogę 15KD-D dla działki z istniejącym budynkiem gospodarczym.
7. Pani XY* w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r., z datą wpływu 17 grudnia 2013 r., wniosła uwagę dotyczącą braku zgody na przeznaczenie 2/3 długości działki nr 10977 pod drogę dojazdową o symbolu 16KD-D.
8. Pani XY* w piśmie z datą wpływu z dnia 18 grudnia 2013 r, złożyła uwagę dotyczącą umożliwienia realizacji na działce nr 10966/4 w konturze planistycznym 43MWU/U budynku gospodarczego potrzebnego do składowania opału.
9. Pan XY* w piśmie z dnia 18 grudnia 2013 r., z datą wpływu 18 grudnia 2013 r., złożył uwagę, w której nie zgadza się na proponowany ciąg komunikacyjny 14KD-D, który dzieli nieruchomości na dwie części i wnosi o utrzymanie istniejącej drogi dojazdowej przebiegającej po działce o nr 10996, z której korzysta dojeżdżając do posesji. Uważa, że droga 14KD-D uniemożliwi mu korzystanie z działki.
10. Pan XY* w piśmie z dnia 20 grudnia 2013 r., z datą wpływu 20 grudnia 2013 r., złożył uwagę dotyczącą umożliwienia realizacji na działce nr 10967/4 w konturze planistycznym 43MWU/U budynku gospodarczego potrzebnego do składowania opału.
11. Panie XY* w piśmie z dnia 27 grudnia 2013 r., data wpływu 30 grudnia 2013 r., złożyły uwagę dotyczącą działek o nr 10990, 10992 i konturów planistycznych 31MN i 37MN, w której żądają:
- 1) zagwarantowania pierwszeństwa odkupienia od Urzędu Miasta części działki nr 10992 w celu poszerzenia działki 10990 i spełnienia wymogów wielkości powierzchni działek budowlanych (kontur 37MN);
 - 2) częściowej zamiany gruntów polegającej na oddaniu Urzędowi Miejskiemu proporcjonalnej części działki nr 10990 w zamian za część działki nr 10992.

12. Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo - Usługowe EKSPORT - IMPORT H. J. Małaszko, w piśmie z dnia 30 grudnia 2013 r., data wpływu 30 grudnia 2013 r., złożyło uwagę dotyczącą przeznaczenia działek o nr geod. 10900/10, 10900/11, 10900/15 i 10911, położonych w konturze 28MW, pod funkcje produkcyjne, magazynowe, handlowe i usługowe.

13. Państwo XY* w piśmie z dnia 20 grudnia 2013 r., data wpływu 30 grudnia 2013 r., złożyli uwagę, w której sprzeciwiają się poszerzeniu chodników oraz utworzeniu ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy Wigierskiej, oznaczonej w planie symbolem 3KD-Z.

14. Państwo XY* w piśmie z dnia 30 grudnia 2013 r., data wpływu 30 grudnia 2013 r., złożyli uwagę dotyczącą przeznaczenia działek o nr geod. 10900/7 i 10900/12, położonych w konturze 28MW pod funkcje produkcyjne, magazynowe, handlowe i usługowe, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej.

15. Zakład Masarniczy W. S. Kwiatkowsy w piśmie z dnia 30 grudnia 2013 r., data wpływu 30 grudnia 2013 r., złożył uwagę dotyczącą przeznaczenia działek o nr geod. 10900/3, 10900/4, 10900/13 i 10900/14, położonych w konturze 28MW, pod funkcje produkcyjne, magazynowe.

16. Pani XY* w piśmie z dnia 23 grudnia 2013 r., data wpływu 30 grudnia 2013 r., złożyła uwagę, w której wyraża sprzeciw wobec poszerzenia chodników oraz utworzenia ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy Wigierskiej, oraz zaproponowanego w planie przebiegu ulicy 14KD-D.

17. Pani XY* w piśmie z dnia 30 grudnia 2013 r., data wpływu 30 grudnia 2013 r., złożyła uwagę, w której:

- 1) nie wyraża zgody na zaproponowane w projekcie planu rozwiązania polegające na okrojeniu działki nr 10919 i innych działek znajdujących się wzdłuż północnej strony ulicy Wigierskiej;
- 2) żąda wprowadzenia poprawki, polegającej na poprowadzeniu linii podziału wewnętrznego oddzielającej działkę nr 10919 wzdłuż rzeczywistej granicy;
- 3) żąda przesunięcia linii zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 31MN w stronę północną oraz poszerzenia obszaru 31MN;
- 4) żąda przeznaczenia całej działki pod zabudowę jednorodziną;
- 5) żąda zachowania drogi dojazdowej do garaży usytuowanych w obszarze 24 UZ.

18. Uwaga podpisana przez 45 osób, przesłana pismem z dnia 22 grudnia 2013 r., data wpływu 30 grudnia 2013 r., w której:

- 1) kwestionuje się dopuszczalność przemieszczenia budynków zabytkowych położonych przy ulicy Wigierskiej (§ 16 ust. 2 pkt. 3),
- 2) kwestionuje się zalecenie kształtowania linii zabudowy ulicy Wigierskiej w sposób tworzący pierzeję (§ 16 ust. 2 pkt. 5),
- 3) wnosi się o zmniejszenie określonych w § 46 ust. 3 pkt. 1 odległości linii zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej ulicy,
- 4) wnosi się o zmianę kategorii ulicy Wigierskiej ze zbiorczej (Z) na lokalną (L),
- 5) w przypadku, gdyby ul. Wigierska pozostała drogą zbiorczą, wnosi się o pozostawienie jej w dotychczasowej szerokości, co jest uzasadnione istniejącym zagospodarowaniem (§ 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 21 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.),
- 6) wnosi się, aby w granicach pasa drogowego ulicy Wigierskiej utrzymano jezdnię, chodniki, uzbrojenie techniczne oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku, natomiast odstąpiono od dopuszczenia budowy parkingów przyulicznych, ścieżek rowerowych, zieleni izolacyjnej oraz obiektów i urządzeń małej architektury, ponieważ:

- zgodnie z przepisami powołanego wyżej rozporządzenia, budowa parkingów przyulicznych, ścieżek rowerowych, zieleni izolacyjnej oraz obiektów i urządzeń małej architektury nie jest obowiązkowa,
 - ścieżka rowerowa na ul. Wigierskiej jest zbędna w sytuacji dopuszczenia budowy publicznej drogi rowerowej 53KR w formie bulwaru nadrzecznego od ul. 1 Maja (§ 33 pkt. 10),
 - na ul. Wigierskiej znajdują się domy wpisane do rejestru zabytków, w związku z czym nie jest celowe ryzykowanie ich zniszczenia wskutek poszerzenia drogi (z ryzykiem zniszczenia wiąże się także przeniesienie w inne miejsce),
 - poszerzenie ul. Wigierskiej byłoby związane z nałożeniem na mieszkańców dodatkowych obowiązków w zakresie utrzymania porządku i czystości na przylegających do ich posesji elementach pasa drogowego;
- 7) kwestionuje się wprowadzenie do planu postanowień niezgodnych z wymienionymi postulatami w szczególności § 33 pkt. 12 lit. a, pkt. 14, 16 i 20, § 35 ust. 2, ust. 3 pkt. 3, ust. 5 pkt. 3 lit. a, §46 ust. 4 i 5,
- 8) nie wyraża się zgody na rozbiórkę domów.

19. Pan XY* w piśmie z dnia 30 grudnia 2013 r., data wpływu 02 stycznia 2014 r., złożył uwagę dotyczącą przesunięcia linii zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonej dla terenu 28MW, od strony ulicy Utrata (1KD-G) w kierunku tej ulicy, celem wyrównania z linią zabudowy ustalonej dla terenów sąsiednich (24UZ i 31MN).

DRUGIE WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 27 lutego 2015 r. do 31 marca 2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 27 marca 2015 r. Uwagi do planu składać można było do 24 kwietnia 2015 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło dziesięć pism z uwagami, w tym jedno podpisane przez 46 osób. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Suwałk nastąpiło w dniu 5 maja 2015 r.

Treść zgłoszonych uwag.

1. Państwo XY* w piśmie z datą wpływu 30 marca 2015 r., złożyli uwagę do działki o nr 12366 oraz pozostałych działek położonych w konturze 44MWU, dotyczącą:
- 1) wyodrębnienia z konturu 44MWU działek położonych wzdłuż ulicy T. Noniewicza, przywrócenia ich funkcji, jako jednorodzinnej z usługami, ustaleniu dla nich jednorodnych i czytelnych zapisów umożliwiających realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wzdłuż ulicy T. Noniewicza, a tym samym zachowanie ładu przestrzennego,
 - 2) uregulowania odrębnym zapisem ilości miejsc postojowych, jako nie narzucającego żadnych wskaźników, zostawiając to w całkowitej dyspozycji inwestora;
 - 3) uregulowania odrębnym jednolitym zapisem jednej wysokości dla tychże;
 - 4) dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na działkach położonych przy ulicy T. Noniewicza z zapisami jej realizacji, jak dla zabudowy jednorodzinnej;
 - 5) utworzenia zapisu umożliwiającego obsługę komunikacyjną dla konturu 44MWU wyłącznie z ulicy Wigierskiej, gdyż w chwili obecnej, wbrew aktualnemu planowi (zapis stanowi, że ulica Noniewicza na przedmiotowym odcinku stanowi dojazd do zabudowy jednorodzinnej), ulica wykorzystywana jest do dojazdu do nowopowstałej zabudowy wielorodzinnej, stanowiąc już znaczące uciążliwości;

- 6) pozostawienia, jak w obowiązującym planie, dla zabudowy jednorodzinnej z usługami sprecyzowanego zapisu o udziale powierzchni usługowej do powierzchni mieszkalnej w wielkości 50%/50%;
- 7) wyznaczenia od strony wschodniej komunikacyjnego ciągu pieszego lub pasa zieleni oddzielającego działkę nr 12366 od planowanej zabudowy wielorodzinnej lub handlowej;
- 8) przywrócenia zapisów w zakresie przeznaczenia terenu 44MWU na usługi ogólnomiejskie z preferencją na obiekty kultury bez możliwości towarzyszenia funkcji mieszkalnej oraz wyznaczenie linii zabudowy umożliwiającej właściwe wyeksponowanie zabytkowego budynku browaru, ponieważ proponowane zapisy pozwalają na degradację przestrzenną budynku zabytkowego;
- 9) wykreślenia z zapisów planu zakazu stosowania na elewacjach elementów winylowych i blaszanych, co podczas projektowania na terenach przemysłowych jest istotnym ograniczeniem nawiązania do architektury industrialnej jakim jest browar;
- 10) dokonania regulacji podziałów wewnętrznych zabudowy na terenie 44MWU, umożliwiającej właściwą ochronę i ekspozycję budynku browaru;
- 11) nie ustalania dla działki nr 12366 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- 12) przesunięcia linii zabudowy dla działki nr 12366 od strony południowej i ustala się tym samym nieprzekraczalną linię zabudowy na granicy z działką nr 10947/4,
- 13) zwiększenia powierzchni zabudowy działki nr 12366 do 75% i nie ustalania dla tej działki wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- 14) wprowadzenia do zapisów planu minimalnego kąta nachylenia połaci dachowej, ustalając minimalny kąt nachylenia połaci dachowych na 23°, zaś maksymalny na 40°.

2. Państwo XY* w piśmie z dnia 19 kwietnia 2015 r., z datą wpływu 22 kwietnia 2015 r., złożyli uwagę do sposobu zagospodarowania działek 10989/1, 10987 oraz konturów planistycznych 36MN, 38aMN, 15KD-D, 16KPJ, 54bZP i 17KR, w której:

- 1) nie wyrażają zgody na proponowaną wersję zagospodarowania działki nr 10989/1, a w szczególności na stanowiska archeologiczne na tej działce;
- 2) kwestionują przebieg granic obszaru zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk;
- 3) żądają zmniejszenia parametrów ulicy 15KD-D;
- 4) żądają wykreślenie z zapisów planu ustanowionych obwarowań budowlanych dla ich działki.

3. Pani XY* w piśmie z dnia 20 kwietnia 2015 r., z datą wpływu 23 kwietnia 2015 r., złożyła uwagę, w której:

- 1) nie wyraża zgody na poszerzanie ulicy Wigierskiej i realizację szerszych chodników, pasów zieleni i ścieżek rowerowych po obu stronach ulicy;
- 2) nie wyraża zgody na przebieg zaprojektowanej ulicy 13KD-D.

4. Państwo XY* w piśmie z dnia 22.04.2015 r. z datą wpływu 23.04.2015 r., złożyli uwagę, w której nie wyrażają zgody na poszerzenie ulicy Wigierskiej, czego konsekwencją będzie wyburzenie lub przeniesienie budynku mieszkalnego i zmniejszenie powierzchni działki nr 11284.

5. Panie XY* w pismach z dnia 23 kwietnia 2015 r., z datą wpływu 24 kwietnia 2015 r. i z dnia 23 kwietnia 2015 r., z datą wpływu 27 kwietnia 2015 r., złożyły uwagi, w których żądają:

- 1) zapewnienia na terenie 44MWU miejsc postojowych dla rowerów w zależności od potrzeb;
- 2) zmniejszenia odległości linii zabudowy od granicy z terenem 54cZP do podanej przez Panie XY* odległości ok. 30 m;
- 3) ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 35% z zastrzeżeniem, że nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej należy zapewnić na gruncie;

- 4) dopuszczenia realizacji nowych otworów okiennych w budynku przemysłowym dawnego browaru Kunca;
- 5) wprowadzenia zapisu, że sposób remontu dawnego browaru Kunca zostanie określony dopiero po przeprowadzeniu jego ekspertyzy technicznej;
- 6) zmniejszenia wskaźnika miejsc postojowych z 2 m. p. na 1 lokal mieszkalny do zaproponowanego przez Panie wskaźnika 1,1 m. p. na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej;
- 7) przesunięcia linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony drogi 3KD-Z do linii zabudowy usługowej tak, aby pokrywała się z linią rozgraniczającą ulicy;
- 8) zwiększenia powierzchni zabudowy do 40%;
- 9) zmniejszenia ilości miejsc parkingowych do 5% w poziomie terenu;
- 10) zwiększenia ilości kondygnacji do 5, ustalenia wysokości kalenicy do 17,0 m w budynkach przy ul. Wigierskiej i wprowadzenia zapisu o dowolnym kształtowaniu połączeń dachowych, lecz nie większym, niż 40%;
- 11) budowy ogólnodostępnych miejsc postojowych poza ogrodzeniem działki, przy skrzyżowaniu ulicy T. Noniewicza z ulicą Wigierską;
- 12) określenia w sposób jednoznaczny, czy wskaźniki zawarte w planie dotyczą całego kwartału 44MWU, czy poszczególnych działek Inwestorów (np. czy powierzchnia zabudowy ma być bilansowana na działce Inwestora, czy też należy uwzględnić całość terenu oznaczonego 44MWU ze wszystkimi istniejącymi i projektowanymi budynkami).

6. Państwo XY* w piśmie z dnia 20.04.2015 r. z datą wpływu 24.04.2015 r., złożyli uwagę dotyczącą nie wyrażenia zgody na propozycję utworzenia ścieżek rowerowych i poszerzenia chodników w ulicy Wigierskiej, ponieważ odbyłoby się to kosztem wyburzenia większości domów przy tej ulicy, w tym i domu składających uwagę i pociągnęłoby za sobą olbrzymie koszty, które warto przeznaczyć na inne cele, chociażby na obwodnicę miasta.

7. Pani XY* w piśmie z dnia 20.04.2015 r. z datą wpływu 24.04.2015 r., złożyła uwagę, w której nie wyraża zgody na propozycję utworzenia ścieżek rowerowych i poszerzenia chodników w ulicy Wigierskiej, ponieważ odbyłoby się to kosztem wyburzenia większości domów przy tej ulicy, w tym i składającej uwagę i pociągnęłoby za sobą olbrzymie koszty, które warto przeznaczyć na inne cele, których w naszym mieście nie brakuje, chociażby na tak bardzo oczekiwaną obwodnicę miasta.

8. Uwaga złożona w piśmie z dnia 18.04.2015 r. z datą wpływu 24.04.2015 r., podpisana przez 46 osób, które nie zgadzają się z zamierzeniami dotyczącymi przebudowy ulicy Wigierskiej, zawartymi w projekcie planu, a w szczególności:

- 1) nie wyrażają zgody na zmniejszenie powierzchni działek, będących ich własnością oraz na rozbiórkę domów i innych zabudowań;
- 2) uważają, że obecna szerokość jezdni i chodników jest wystarczająca, gdyż ruch pojazdów jest nieduży, a ruch pieszy znikomy;
- 3) uważają, iż bezzasadna jest realizacja ścieżki rowerowej i zatok parkingowych w ulicy Wigierskiej;
- 4) twierdzą, że przebudowa ulicy Wigierskiej w kształcie zaproponowanym w projekcie planu jest trwonieniem pieniędzy, niezależnie od źródła ich pochodzenia, a Miasta nie stać na marnowanie pieniędzy na tak absurdalne projekty, jak burzenie starych domów po to, aby zbudować przesadnie szerokie chodniki, po których nikt nie będzie chodził;
- 5) nie zgadzają się na niszczenie zabytkowego charakteru jednej z dwóch najstarszych ulic w Suwałkach.

9. Pan XY* w piśmie z datą wpływu 24.04.2015 r., złożył uwagę, w której kwestionuje poszerzenie oraz przebudowę ulicy Wigierskiej.

TRZECIE WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Trzecie wyłożenie odbyło się w dniach od 15 września 2016 r. do 14 października 2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 10 października 2016 r. Uwagi do planu składać można było do 4 listopada 2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło dziesięć pism z uwagami, w tym jedno podpisane przez 46 osób. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Suwałk nastąpiło w dniu 22 listopada 2016 r. Publiczne omówienie uwag odbyło się w dniu 26 listopada 2016 r.

Treść zgłoszonych uwag.

1. Pani XY* w piśmie z dnia 17 września 2016 r., z datą wpływu 29 września 2016 r. złożyła uwagę, w której nie wyraża zgody na prowadzenie sieci ciepłowniczej przez działkę o nr 10977, ponieważ ogranicza to możliwości zabudowy tej działki.
2. Pani XY* w piśmie z dnia 29 września 2016 r., z datą wpływu 29 września 2016 r. złożyła uwagę dotyczącą umożliwienia realizacji na działce nr 10966/4, w granicy z działkami nr 10969 i 12366 budynku gospodarczego o powierzchni ok. 50 m².
3. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Ośrodek Rehabilitacji w Suwałkach w piśmie z datą wpływu 25 października 2016 r. złożył uwagę dotyczącą zwiększenia powierzchni zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi z 45% do 60% (dotyczy działek o numerach: 10825/6, 10826, 10821/10, 10827/2, 11914, 11915, 11892, 11893 11912, zawierających się na rysunku planu w konturze oznaczonym symbolem 26UZ).
4. Pan XY* w piśmie z dnia 25 października 2016 r., z datą wpływu 25 października 2016 r. złożył uwagę, w której żąda:
 - 1) wprowadzenia zapisu zobowiązującego Miasto Suwałki do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości objętych planem, a w szczególności działek o nr 10979/1, 10979/2, 10977, 10976, 10975, 10974 i 10973, zawierających się na rysunku planu w konturach oznaczonych symbolami: 42MN, 41MN, 40MN, 39MN, 14KD-D;
 - 2) zmiany przebiegu kanału ciepłowniczego przez ww. działki.
5. Pani XY* i Pan XY* (rodzeństwo) w piśmie z dnia 27 października 2016 r., z datą wpływu 28 października 2016 r. złożyli uwagę, w której żądają:
 - 1) wprowadzenia zapisu zobowiązującego Miasto Suwałki do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości objętych planem, a w szczególności działek o nr 10979/1, 10979/2, 10977, 10976, 10975, 10974 i 10973, zawierających się na rysunku planu w konturach oznaczonych symbolami: 42MN, 41MN, 40MN, 39MN, 14KD-D;
 - 2) zmiany przebiegu kanału ciepłowniczego przez ww. działki.
6. Państwo XY* w piśmie z dnia 2 listopada 2016 r., z datą wpływu 3 listopada 2016 r. złożyli uwagę, w której żądają:
 - 1) likwidacji zapisu (w części tekstowej oraz rysunkowej projektu planu) mówiącego o realizacji ciągu rowerowego w obszarach dróg publicznych 15KD-D i 16KPJ;

- 2) zmniejszenia parametrów projektowanej ulicy dojazdowej 15KD-D, poprzez wprowadzenie zapisu dopuszczającego korektę linii rozgraniczających ciągi komunikacji publicznej o 2 m, na podstawie projektów budowlanych.
 - 3) zmiany przebiegu projektowanej drogi 15KD-D poprzez połączenie jej z drogą 13KD-D oraz przekształcenie jej w ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m;
 - 4) przesunięcia linii zabudowy na 2 m od tego ciągu i skrócenia go do granicy z działką o numerze 10989/1, bez połączenia z ciągiem 16KPJ;
 - 5) nie wytyczania po ich działce ścieżki rowerowej, oznaczonej w planie symbolem 17KR.
6. Państwo XY* w piśmie z dnia 2 listopada 2016 r., z datą wpływu 3 listopada 2016 r. złożyli uwagę, w której żądają:
- 1) wydzielenia działki o nr 10899 z obszaru 32MWU i uwzględnienie jej jako terenu oddzielnego obszaru/ terenu;
 - 2) zniesienia ograniczenia, co do powierzchni sprzedażowej, jako łącznej powierzchni wszystkich lokalu handlowych na tym terenie – w planie zagospodarowania przestrzennego łącznie 400 m² dla całego obszaru 32MWU;
 - 3) zwiększenia wysokości zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych (nie wyżej niż 16,5 m od poziomu przyległego terenu do kalenicy lub górnej krawędzi dachu), podobnie jak jest to dopuszczone na sąsiedniej działce 30U;
 - 4) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową lub zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową;
 - 5) dopuszczenia wtórnego podziału terenu i na działki budowlane;
 - 6) dopuszczenia grodzenia terenu oraz działek powstałych w wyniku jego podziału.
7. Pani XY* i Pani XY* (rodzeństwo) w piśmie z dnia 26 października 2016 r., z datą wpływu 4 listopada 2016 r. złożyły uwagę, w której żądają powiększenia nieruchomości nr 10990 o 2-3 m szerokości (tak, aby działka nr 10990 miała szerokość minimum 18 m), z szerokości planowanej drogi 16KJP (działka nr 10992 własność Urzędu Miasta Suwałki), w celu poprawienia warunków jej zabudowy i zagospodarowania, w zamian za oddanie niezbędnej części gruntów z działki nr 10910 pod poszerzenie ulicy Wigierskiej (3KD-Z).
8. Uwaga złożona przez 37 osób w piśmie z dnia 30 października 2016 r., z datą wpływu 4 listopada 2016 r. dotycząca:
- 1) braku zgody na dopuszczalność przemieszczenia budynków zabytkowych położonych przy ulicy Wigierskiej, a także na ich rozbiórkę;
 - 2) braku zgody na kształtowanie linii zabudowy ul. Wigierskiej w sposób tworzący pierzeję lub zabudowę szeregową;
 - 3) zmniejszenia odległości linii zabudowy projektowanych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej ulicy;
 - 4) utrzymania w ulicy Wigierskiej jezdni, chodników, uzbrojenia technicznego oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku i odstąpienia od dopuszczenia budowy parkingów przyulicznych, ścieżek rowerowych, zieleni izolacyjnej oraz obiektów i urządzeń małej architektury.
9. Państwo XY* w piśmie z dnia 4 listopada 2016 r., z datą wpływu 4 listopada 2016 r. złożyli uwagę, w której nie wyrażają zgody na zmniejszenie działki nr 11284 i wyburzenie budynku mieszkalnego w celu poszerzenia ulicy Wigierskiej oraz zapewnienia dojazdu do działki od strony północnej.

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kontynuowane były po dwóch pierwszych wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu tak, aby wypracować rozwiązania satysfakcjonujące jak największą ilość osób. Kontynuacja prac projektowych i szukanie jak najlepszych rozwiązań skutkowało więc wprowadzeniem zmian w rysunku planu oraz w treści tekstu uchwały, a co za tym idzie, ponawianiem procedury uzgadniania, opiniowania oraz wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i rozpatrzeniu ww. uwag podjęto decyzję o zakończeniu prac projektowych i nie uwzględnieniu uwag, zgłaszanych w trakcie całej procedury dotyczących:

1. Zmniejszenia odległości linii zabudowy dla terenu 28bMW od ul. Utrata (1KD-G), ze względu na uciążliwość ulicy Utrata dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustalenia funkcji terenów 28aMW jako produkcyjnej, magazynowej, usługowej i handlowej ze względu na to, iż:

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Południe, uchwalonym uchwałą Nr XXVII/249/2000 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 maja 2000 r. wskazany w uwadze teren przeznaczony jest pod cele publiczne. Pojęcie celów publicznych i sposoby nabywania gruntów pod cele publiczne określone zostało w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którym miejscowy plan musi być zgodny, wymienione działki wskazano do przekształcenia urbanistycznego. Śródmiejskie położenie tych terenów oraz otoczenie istniejącą zabudową mieszkaniową predysponuje je do kontynuacji na nich zabudowy mieszkaniowej, połączonej z nieuciążliwymi usługami dla ludności i z usługami centrotwórczymi. Sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zobowiązuje do utrzymania na danym obszarze istniejących funkcji, czyli stanu istniejącego, niezgodnego z polityką przestrzenną, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Cele mieszkaniowe nie są celami publicznymi, w stosunku do wykupu których, obowiązują przepisy ww. ustawy o gospodarce gruntami. Nie podlegają więc wyłączeniu. Aby można było realizować zamierzoną projektem planu zabudowę mieszkaniową musi zaistnieć obopólna zgoda - właściciele nieruchomości oraz ewentualnego inwestora (dewelопера), co do wartości gruntów. Do tego czasu właściciele terenów objętych konturem 28aMW, mogą swoje nieruchomości użytkować w sposób dotychczasowy, co jest zagwarantowane ustaleniami planu.

3. Nie ustalania wskaźnika miejsc postojowych i terenu biologicznie czynnego, zwiększenia wskaźnika zabudowy do 75 %, zwiększenia do 50% powierzchni usług w budynkach mieszkalnych, ustalenia wysokości zabudowy do 11 m do kalenicy, na terenie 45MN, ponieważ obowiązek określania w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz wskaźnika terenu powierzchni biologicznie czynnej wynika z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i musi być spełniony.

Ponadto parametry i zasady zabudowy ustalone w projekcie planu wynikają wprost z wydanego dla osoby wnoszącej uwagę pozwolenia na budowę. Stąd też uznać należy uwagę za bezzasadną.

4. Usunięcia zapisu o dopuszczeniu drogi wewnętrznej dojazdowej do terenu 44MWU przez działkę nr 10967/4 położoną na terenie 45MN nie może być uwzględniona, ponieważ teren 44MWU, generujący duży ruch samochodowy, powinien być skomunikowany zarówno z ulicy Wigierskiej (3KD-Z), jak i z ulicy T. Noniewicza (6KD-L).

5. Wyznaczenia ciągu pieszego lub zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami 45MN i 44MWU gdyż sposób zagospodarowania działki nr 10969 (teren 44MWU) ciągami komunikacyjnymi wewnętrznymi, nasadzeniami zielenią, oraz lokalizacja budynków, rozstrzygnięte będą w projekcie zagospodarowania tej działki. Projekt ten będzie uwzględniał zapisy § 85 ust. 9 tekstu planu oraz przepisy szczególne. Żądanie wyznaczenia od strony wschodniej komunikacyjnego ciągu pieszego lub pasa zieleni oddzielającego działkę nr 12366 od planowanej zabudowy wielorodzinnej lub handlowej nie ma umocowania prawnego, gdyż składający uwagę nie są właścicielami działki nr 10969, zaś właściciel działki nie zgłaszał uwag do zapisów dla terenu 44MWU.

6. Zmniejszenia wskaźnika do 1,1 miejsca postojowego/lokal mieszkalny, zniesienia obowiązku wydzielania miejsc parkingowych ogólnodostępnych, zmniejszenia do 5% ilości miejsc postojowych wymaganych na terenie, zwiększenia powierzchni zabudowy do 40%, zwiększenia wysokości zabudowy do 17 m do kalenicy, na terenie 44MWU.

Po przeanalizowaniu uwagi ustalono wskaźnik w wysokości 1,3 m. p. na 1 lokal mieszkalny. Powodem nieuwzględnienia uwagi jest to, iż największym generatorem ruchu samochodów osobowych, a więc także potrzeb parkingowych i garażowych, są obszary wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto na obszarze 44MWU znajdują się wpisane do rejestru zabytków budynki dawnego browaru Kunca, które podlegają ochronie prawnej i które będą pełniły funkcję ogólnomiejską, również generującą ruch samochodowy. Na obszarze 44MWU należy zabezpieczyć miejsca parkingowe dla użytkowników i obsługi tych obiektów. Parkingi te mogą funkcjonować na zasadzie wymiennalności użytkowania miejsc postojowych. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmniejszenia ilości miejsc parkingowych do 5% w poziomie terenu. Ustalono wskaźnik min. 20 % w poziomie terenu, oraz zapis nakazujący zapewnienie minimum 30 m. p. ogólnodostępnych poza wygrodeniem terenu osiedla.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy do 17,0 m. Zabudowa wzdłuż ulicy Wigierskiej, to w przeważającej większości budynki o wysokości od 1 do 2 kondygnacji. Na terenie 44MWU w pierzei ulicy Wigierskiej zlokalizowany jest zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków, jednokondygnacyjny budynek biurowy dawnego browaru Kunca, podlegający ochronie konserwatorskiej. Dominantą na tym terenie jest zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków, budynek dawnej słodowni browaru Kunca. Jego wysokość do kalenicy, licząc od poziomu 0,00 parteru, w części niższej wynosi 13,8 m, a w części wyższej 16,45 m. Przyjęta jako zasada wysokość, jak w projekcie planu na poziomie 14,0 m, pozwala na utrzymanie budynku słodowni dawnego browaru jako dominanty przestrzennej.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia powierzchni zabudowy do 40%. Utrzymano ustalony w projekcie planu na 30% wskaźnik zabudowy. Wskaźnik ten ustalony został na takim samym poziomie, jak na częściowo już zainwestowanym terenie zabudowy wielorodzinnej po przeciwnej stronie ulicy T. Noniewicza.

7. Dopuszczenia budowy budynku gospodarczego, w granicy działek na terenie 45MN ze względu na fakt, iż przy granicy przedmiotowej działki powstał 3-kondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy. Budowa budynku gospodarczego w tym miejscu tworzyłaby dysonans. Ustalenia projektu planu pozwalają na dobudowanie do istniejącego w granicy budynku mieszkalno-usługowego podobnego obiektu. W tej kubaturze można zmieścić powierzchnię gospodarczą. Zarówno w planie obowiązującym, jak i w projekcie planu wprowadzony jest zakaz lokalizacji budynków gospodarczych. Projekt planu dopuszcza możliwość rozbudowy istniejącego budynku ewidencyjnego o 10 % jego powierzchni. Decyzja, co do sposobu zagospodarowania terenu leży po stronie właścicieli. Mogą oni pozostawić, bądź też rozbudować istniejący parterowy budynek ewidencyjny, lub po wcześniejszym przeprowadzeniu procedury wykreślenia tego obiektu z ewidencji zabytków, rozebrać go i wybudować nowy budynek na zasadach określonych w planie.

8. Wydzielenia działki nr 10899 z konturu 32MWU, jako oddzielnego konturu, zwiększenia wysokości zabudowy do 16,5 m do kalenicy. Uzasadniając nieuwzględnienie uwagi, należy stwierdzić, iż działka objęta uwagą jest obecnie niezabudowana, a w obowiązującym planie zawiera się ona w granicach konturu przeznaczonego wyłącznie pod usługi, skomunikowanego odrębną drogą. Wydzielenie odrębnego konturu dla przedmiotowej działki, przy ustaleniach obecnego projektu planu, kiedy zlikwidowana została projektowana w planie z 2000 roku, a nie wykonana, droga zapewniająca skomunikowanie tej działki, jest nie zasadne. Budynek jaki mógłby powstać na działce o numerze 10899, jest obiektem lokalizowanym w głębi pierzei ulicy 1-go Maja, z tego też względu zasadne jest utrzymanie, ustalonej na 12 m, w projekcie planu, wysokości zabudowy mieszkalno-usługowej jednolitej w granicach całego konturu 32MWU. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, podniesienie wysokości zabudowy (do 20 m), na tym terenie może nastąpić w przypadku włączenia przedmiotowej działki w granice konturu 28aMW i realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

9. Zwiększenia powierzchni zabudowy z 45 do 60 % do terenu 26UZ, ponieważ ustalenia planu dopuszczają możliwość nadbudowy istniejącego obiektu Ośrodka Rehabilitacji. Możliwa jest również jego rozbudowa, przy czym wymaga to pozyskania terenów położonych na południe (obecnie zabudowanych garażami i obiektem hurtowni, otoczonymi terenem komunalnym). Rozbudowa od strony północnej doprowadziłaby do likwidacji i zabudowy funkcjonującego w tym miejscu parkingu, na co nie można pozwolić, ponieważ Ośrodek musi mieć określoną ilość miejsc parkingowych obsługujących pacjentów, jak i kadrę medyczną.

10. Wprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości do terenów 39MN, 40MN, 41MN 42MN i 14KD-D, ponieważ zamieszczenie w planie ustaleń dotyczących przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem nie jest możliwe, gdyż omawiany teren nie jest wskazany do przeprowadzenia tego typu procedury w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Ponadto procedura dotycząca scalenia i podziałów nieruchomości wymaga podjęcia uchwały przez Radę Miejską, przy wyrażeniu zgody przynajmniej 50% wszystkich właścicieli terenów przeznaczanych na ten cel. W przypadku omawianej uwagi mamy jedynie wniosek dwóch właścicieli. Warunek, o którym mowa nie jest zatem spełniony.

11. Zmiany trasy projektowanej magistrali ciepłowniczej, ponieważ wskazana w projekcie planu trasa przebiegu kanału ciepłowniczego jest postulowana. Jeżeli inwestor nie uzyska dyspozycji terenem od właścicieli, inwestycja na tym terenie nie będzie realizowana. Podkreślić również należy, iż lokalizacja omawianego kanału w granicach pasów drogowych istniejących ulic nie jest możliwa, ze względów technicznych, z uwagi na obecne zainwestowanie.

12. Likwidacji drogi publicznej 13KD-D, ze względu na to, iż projektowana droga zapewnia dojazd do wyznaczonych planie terenów zabudowy mieszkaniowej.

13. Zmiany szerokości i funkcji drogi publicznej 15KD-D na ciąg pieszo jezdny szerokości 6 m, ustalenia linii zabudowy na 2 m od tego ciągu, skrócenia do granicy z działką 10989/1, bez jego połączenia z ciągiem 16 KPJ, ponieważ ulica 15KD-D projektowana jest jako droga publiczna i ma zapewnić dostęp do kilku nowych działek. Parametry tej ulicy, jako dojazdowej, zostały wyznaczone zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów na 12 m w liniach rozgraniczających, w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach. Przewężenie tej drogi do 6 m jest sprzeczne z przepisami o drogach publicznych. Nie ma również uzasadnienia połączenie tej drogi z drogą 13KD-D. Połączenie, o którym mowa jest nieuzasadnione ekonomicznie, gdyż tereny, przez które miałyby przebiegać nie są własnością miasta. Ponadto, nie uzasadnione jest zwiększanie ruchu komunikacyjnego wewnątrz tego kwartału zabudowy. Droga 15KD-D ma połączenie z ciągiem 16KPJ, wzdłuż którego wydzielone będą nowe działki budowlane. Połączenie to zapewni swobodny przejazd i dostęp do wszystkich działek projektowanych wzdłuż tych ciągów komunikacyjnych, bez

konieczności wydzielania placów manewrowych na ich zakończeniach. Szerokość drogi dojazdowej i ciągu pieszo-jezdnego pozwalają na przeprowadzenie w ich granicach infrastruktury (woda, kanalizacja sanitarna, deszczowa, c.o., gaz, oświetlenie), wykonanie jezdni, chodników i pozostałych elementów zagospodarowania. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 2 m od ciągu 16KPJ wynika z głębokości działek przyległych (zaledwie 16m) i ma umożliwić ich zabudowę. W przypadku drogi 15KD-D sytuacja taka nie zachodzi. Głębokość działek umożliwia ich zabudowę z uwzględnieniem linii zabudowy ustalonej w odległości 5m od linii rozgraniczających omawianej ulicy.

14. Poszerzenia działki nr 10990 położonej w konturze 36MN, o 2-3 m z terenu komunalnego, ponieważ poszarzenie pociągnęłoby za sobą zmianę linii rozgraniczających projektowanego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 16KPJ, obsługującego działki, na których dopuszcza się nową zabudowę. Obecna szerokość tego ciągu, tj.ok.9.0 m umożliwia bezkolizyjną obsługę tych działek. W związku z tym powinien być on utrzymany w istniejącej szerokości. Linie rozgraniczające projektowanego ciągu pokrywają się z granicami własności. Rozwiązanie takie nie narusza interesów osób wnoszących uwagę, a szerokość działki nr 10990 poprzez ustalone planem linie zabudowy, umożliwia realizację budynku mieszkalnego.

Mając na względzie kwestię poruszane przez osoby wnoszące uwagi w pkt. 13 i 14 oraz interes publiczny, aby cele publiczne, w tym ciągi komunikacyjne były realizowane w niezbędnym zakresie, do projektu planu został wprowadzony ust. 2 i ust. 3 do §12, które dopuszczają regulację linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej kołowej i pieszo-jezdnej z tolerancją $\pm 2,0$ m na podstawie projektów budowlanych i włączanie terenów zbędnych na komunikację w tereny sąsiednie i zagospodarowanie ich zgodnie z ustaleniami szczegółowymi ustalonymi dla tych terenów.

15. Zmiany klasy ulicy Wigierskiej ze zbiorczej na lokalną nie może być uwzględniona, ponieważ ulica Wigierska jest częścią zrealizowanego już zbiorczego układu komunikacyjnego miasta na kierunku wschód – zachód. W związku z tym, jej parametry powinny odpowiadać parametrom ulic, z którymi tworzy ten układ. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Południe, uchwalony uchwałą Nr XXVII/249/2000 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 maja 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 20, poz. 235) ustala dla ulicy Wigierskiej szerokość od 20,0 m do 30,0 m. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którym miejscowy plan musi być zgodny, ulica Wigierska określona jest jako ulica zbiorcza o szerokości 20- 25,0 m.

16. Nie wyrażania zgody na sposób kształtowania zabudowy ulicy Wigierskiej jako pierzei lub zabudowy szeregowej, ponieważ przy obecnych szerokościach działek istniejących w tym rejonie (od 6 m do 16 m), jedynie dopuszczenie realizacji zabudowy szeregowej pozwala na realizację nowych inwestycji. Przy obowiązujących warunkach technicznych i przepisach pożarowych istniejące działki nie mogą być wykorzystane jako działki pod zabudowę wolno stojącą.

17. Zmniejszenia odległości linii zabudowy od ulicy Wigierskiej, ze względu na to, iż ustalenie linii zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Wigierskiej ma na celu odsunięcie zwartej zabudowy od ulicy na odległość umożliwiającą swobodny wjazd na działkę budowlaną. Działki położone w konturach 31MN, 46MN i część działek w konturze 47MN, mają zapewniony wjazd tylko od strony ulicy Wigierskiej. Obowiązująca linia zabudowy ustalona po stronie południowej ulicy, wynika z historycznie ukształtowanych pierzei. Ponadto większość z tych działek ma zapewniony wjazd od zapleczy, poprzez projektowane drogi dojazdowe. Ustalone w projekcie planu obowiązujące linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy i zgodne są z przepisami odrębnymi. Mają one na celu uporządkować zabudowę poprzez utworzenie nowej zwartej pierzei.

18. Pozostawienia ulicy Wigierskiej (3KD-Z) w obecnej szerokości pasa drogowego i z obecnym jej zagospodarowaniem i uzbrojeniem, bez projektowania parkingów, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i urządzeń małej architektury, bez rozbiórek budynków oraz przemieszczeń zabytkowej zabudowy w związku z jej planowanym poszerzeniem do 22 m, ponieważ szerokość pasa drogowego ulicy Wigierskiej adekwatna jest do szerokości jej przebudowanego odcinka położonego pomiędzy ulicą T. Kościuszki, a ulicą T. Noniewicza i umożliwi wykonanie wszystkich elementów drogowych takich, jak: jezdnia, chodniki, parkingi, ścieżki rowerowe i pasy zieleni.

Ustalona planem szerokość jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, z 1999 r. poz. 430). Szerokość pasa drogowego ulicy Wigierskiej oraz szerokość i ilość jego elementów zostanie doprecyzowana na etapie sporządzania projektu technicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi klasy ulicy zbiorczej. Szerokość pasa drogowego ulicy Wigierskiej została uzgodniona przez Zarząd Dróg i Zieleni, który nie znalazł podstaw do zawężenia przewidzianej w planie szerokości.

Lokalizacja w pasie drogowym ulicy Wigierskiej ścieżek rowerowych wynika z tego, iż Miasto Suwałki od dawna, poprzez sukcesywną budowę spójnego systemu ścieżek rowerowych w pasach drogowych ulic miejskich, realizuje promocję roweru, jako środka szybkiego, zdrowego i przyjaznego transportu. System ten ma na celu umożliwić mieszkańcom miasta bezpieczne i sprawne przemieszczanie się w ruchu miejskim, np. z domu do pracy i z powrotem. Ścieżki rowerowe projektowane wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy mają charakter rekreacyjny.

Realizowanie zieleni w pasie drogowym jest regulowane aktami prawnymi. Jest to zieleni urządzona. Jej elementem są drzewa, krzewy i trawniki. Ustawodawca w art. 4 pkt. 22 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz.1440) określił, że przez zieleni przydrożną należy rozumieć roślinność umieszczoną w pasie drogowym, mającą na celu w szczególności ochronę użytkowników drogi przed oślepieniem przez pojazdy nadjeżdżające z kierunku przeciwnego, ochronę drogi przed zawiewaniem i zaśnieżaniem, ochronę przyległego terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza wody i gleby.

Poszerzenie ulicy zasadne jest ze względu na istniejące, a tym bardziej projektowane natężenie ruchu, na odcinku pomiędzy ulicą T. Noniewicza, a ulicą 1-go Maja (związane z możliwością pojawienia się nowych inwestycji na terenie byłego browaru). Poszerzenie ulicy Wigierskiej warunkuje możliwość przemieszczenia bądź rozbiórki budynku Wigierska 33 wpisanego do rejestru zabytków oraz budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Wykreślenie budynku zabytkowego z rejestru zabytków nie jest sprawą prostą, należy ono do właściwości ministra. Jeżeli przy realizacji drogi nie uzyska się zgody na skreślenie z tego rejestru budynku Wigierska 33, to pozostanie on nadal na swoim miejscu i będzie wchodził w pas drogowy ulicy. O wykreśleniu z ewidencji zabytków decyduje Wojewódzki Konserwator Zabytków. Kwestie te zostaną rozstrzygnięte w projekcie budowlanym ul. Wigierskiej.

Linie rozgraniczające projektowanej ulicy Wigierskiej od strony północnej pokrywają się z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi w obowiązującym planie. Nie zachodzą zatem zmiany w stosunku do planu obowiązującego. Natomiast nowe warunki zagospodarowania terenu i warunki architektoniczne, zawarte w projekcie planu, pozwalają na racjonalne zagospodarowanie przyległych do tej ulicy obszarów. Właściciele działek sami będą mogli decydować o ich ewentualnej zabudowie, w granicach wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy. Przy obecnych szerokościach istniejących w tym rejonie działek (od 6 m do 16 m), jedynie dopuszczenie realizacji zabudowy szeregowej pozwala na realizację nowych inwestycji. Przy obowiązujących warunkach technicznych i przepisach pożarowych istniejące działki nie mogą być wykorzystane jako działki pod zabudowę wolno stojącą. Miasto może wykupić od właścicieli terenów jedynie te działki, które w planie przeznaczone są na cele publiczne. O ewentualnej sprzedaży pozostałych terenów będą decydować ich

właściciele, jest to ich prawo, tak samo jak prawo do budowy czy też pozostawienia obecnego zagospodarowania.

Realizacja planu po stronie wydatków przyniesie wydatki:

– wykup gruntów, odszkodowania za budynki	12 991 000 zł
– podział geodezyjny i wycena nieruchomości	127 000 zł
– budowa dróg i parkingów z infrastrukturą	11 136 000 zł

Razem wydatki: 24 254 000 zł

Realizacja planu po stronie przychodów przyniesie wpływ:

– sprzedaż nieruchomości	2 017 000 zł
– wzrost podatku od gruntów	9 000 zł
– wzrost podatku od nieruchomości	157 000 zł
– roczny podatek od budowli	53 000 zł
– renta planistyczna, opłata adiacencka, roszczenia z art. 36 ustawy o pizp	0 zł

Razem przychód: 2 236 000 zł

Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono jednorodną dla wszystkich terenów wyróżnionych w planie stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% (słownie: dziesięć procent), obowiązującą przy zmianie dotychczasowego przeznaczenia terenów.