

UCHWAŁA NR XXXIII/383/05
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 30 marca 2005 r.

w sprawie stwierdzenia zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, sposobu rozpatrzenia uwag, sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza, Kolejową, a od strony północnej terenem byłego aresztu śledczego.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza, Kolejową, a od strony północnej terenem byłego aresztu śledczego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonego uchwałą Nr XLVII Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz uchwałą Nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001r.

§ 2. Uwzględnia się uwagę prowadzącego Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowego Pana Jarosława Kopy, zam. ul. Sybiraków 15/23, 15-204 Białystok, w części dotyczącej budowy na tym terenie parkingu wielopoziomowego w bryle projektowanych obiektów.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany układu komunikacyjnego i połączenia w jedną całość konturu 1U i 2U.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zapisane są w ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza, Kolejową, a od strony północnej terenem byłego aresztu śledczego, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałki.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę intencyjną Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 września 2003 r. Nr XII/140/03 został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Utratą, Gen. J. Dwernickiego, T. Noniewiczza, Kolejową, a od strony północnej terenem byłego aresztu śledczego.

Projektem planu objęto teren Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa, wyróżniony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” symbolami ZB i ZP, zgodnie z którym jest to teren zabudowany i zalecany dla kształtowania zieleni parkowej, sportowej i rekreacyjnej, położony w centrum miasta Suwałk, w znacznym stopniu zurbanizowany, wymagający przekształceń i rewitalizacji, wskazany do opracowania planu miejscowego.

Projekt planu przewiduje przeznaczenie tego obszaru pod zabudowę usługową, w tym celu publicznego, ustala zasady zabudowy i jego zagospodarowania oraz porządkuje układ komunikacyjny.

Projekt planu jest zgodny z ww. „Studium (...)”.

W dniach od 18 października do 18 listopada 2004 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu. Pan Jarosław Kopa prowadzący Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe zam. ul. Sybiraków 15/23, 15-204 Białystok, zgłosił uwagę, w której wnosi o dokonanie następujących zmian:

- 1) poprowadzenie ciągu komunikacyjnego (04KD1/2) od ulicy T. Noniewicza wzdłuż istniejącego ciągu garaży w obrębie terenu 1U;
- 2) połączenie terenu 1U i 2U w jedną całość z możliwością kształtowania przyszłych układów komunikacyjnych wewnętrznych na etapie tworzenia koncepcji przez inwestora;
- 3) zachowanie istniejących w projekcie wjazdów;
- 4) możliwość usytuowania parkingów w bryle obiektu (wielopoziomowy) z ładną architekturą bez wchodzenia pod ziemię i bez ograniczenia jego lokalizacji tylko do terenu 2U.

Uwagi zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie zasługują na uwzględnienie.

Droga oznaczona symbolem 04KD1/2 jest drogą publiczną obsługującą zabudowę mieszkalną i garażową położoną poza granicami planu. Jest w pełni urządzona i utwardzona. Prowadzona jest starym śladem ul. Kolejowej i rozdziela nieruchomości Skarbu Państwa (teren byłego aresztu) i Mienia Komunalnego (teren parkingu w zarządzie PGK). Zmiana położenia tej drogi wiąże się ze znacznym wydatkiem publicznym i nie jest uzasadniona. Narusza istniejący układ komunikacyjny, może też spowodować konflikty przestrzenne. Wyznaczone planem nieruchomości przeznaczone pod zabudowę usługową mogą być niezależnie sprzedane i zabudowane przez różnych inwestorów. Plan dopuszcza możliwość nadbudowy istniejącej drogi i połączenie projektowanych obiektów w poziomie II kondygnacji. Natomiast postulowane rysunkiem planu drogi wewnętrzne obsługujące projektowaną zabudowę mogą być kształtowane w zależności od potrzeb. Projekt planu zachowuje istniejące wjazdy, zatem uwaga dotycząca zachowania ich usytuowania jest bezprzedmiotowa.

Natomiast uwaga zawarta w pkt. 4 zasługuje na uwzględnienie.

Propozycja budowy parkingu wielopoziomowego w bryle projektowanych obiektów jest zasadna. Jej uwzględnienie nie narusza istoty planu. Projekt planu został uzupełniony o zapis dopuszczający wykonanie parkingów wielopoziomowych wbudowanych w obiekty usługowe.

Projekt planu przewiduje uporządkowanie układu komunikacyjnego i budowę infrastruktury technicznej. Są to wydatki na cele publiczne obciążające budżet miasta.

Zespół autorski dokonał analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia w/w planu miejscowego dla budżetu gminy. W wyniku dokonanej analizy i szacunkowych obliczeń ustalono:

- 1) Przewidywany koszt wydatków z tytułu realizacji postanowień planu w zakresie obowiązków samorządu to kwota ok. **1 457 343 zł.** z tego:
 - infrastruktura techniczna i komunikacja ok. 1 173 444 zł,
 - zabezpieczenie mieszkań ok. 283 899 zł.
- 2) Przewidywane wpływy związane z realizacją planu to kwota ok. **857 122 zł.** z tytułu:
 - sprzedaży działek komunalnych przy założeniu sprzedaży (60,00zł/ m²) to kwota ok. 568 800 zł,
 - sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to kwota ok. 280 346 zł,
 - podatku od budowli to kwota ok. 7 976 zł.

Przewidywane nakłady na zagospodarowanie obszaru objętego planem w niewielkim stopniu przewyższają spodziewane przychody ze sprzedaży nieruchomości na tym terenie. Zważyły na tym koszty uporządkowania układu komunikacyjnego i budowa infrastruktury technicznej oraz konieczność zabezpieczenia lokali mieszkalnych dla użytkowników budynku przy ul. Dwernickiego 15.

Rekompensatą wydatków związanych z realizacją ustaleń planu będą uzyskane miejsca pracy i podatek z tytułu działalności gospodarczej.

Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, obciąży budżet gminy. Inwestycje te realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk.

Zachodzi obiektywna konieczność etapowania inwestycji i pozyskiwania środków pozabudżetowych (np. unijnych) na ich realizację.

U podstaw przyjęcia jednorazowej stawki procentowej stanowiącej podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %, legły następujące przesłanki:

- 1) obszar planu obejmuje tylko nieruchomości stanowiące własność Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa, a zatem nie zachodzą przesłanki z art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 2) przy realizacji planu zagospodarowania przestrzennego Prezydent Miasta jako beneficjent tego terenu otrzymuje 25% wartości ze sprzedaży terenów Skarbu Państwa, w związku z tym ustalenie renty planistycznej jest bezprzedmiotowe,
- 3) głównym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu byłego aresztu śledczego wraz z terenem przyległym i przeznaczenie terenów na potrzeby zabudowy usługowej ogólnomiejskiej, w tym celu publicznego,
- 4) z dokonanej analizy ekonomicznej nie wynika, aby nieruchomości położone na tym terenie zyskały na wartości wskutek uchwalenia tego planu. Miasto jest właścicielem i

- zarządcą terenów, które można przeznaczyć na potrzeby zabudowy usługowej ogólnomiejskiej, w tym celu publicznego,
- 5) we wszystkich dotychczas uchwalonych planach dotyczących istniejących terenów zabudowy śródmiejskiej Suwałk była ustalana zerowa stawka renty planistycznej. Plan ten kontynuuje w tym zakresie politykę miasta.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Suwałkach

Mieczysław Jurewicz