

## UZASADNIENIE

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z podjętą przez Radę Miejską w Suwałkach uchwałą intencyjną Nr XXXIX/441/05 z dnia 28 września 2005 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 148,69 ha położony w północnej części miasta Suwałk, ograniczony ulicami: Gen.K.Pułaskiego, Armii Krajowej, M.Reja, a od północy drogą gruntową. Jest to obszar w przeważającej części użytkowany rolniczo. Zainwestowany jest tylko poprzez lokalne drogi gruntowe, nieliczną rozproszoną zabudowę siedliskową oraz kilka obiektów usługowych położonych wzdłuż ulicy Gen.K. Pułaskiego i Armii Krajowej.

Plan ten po jego uchwaleniu będzie przepisem gminnym i będzie stanowił regulację prawną w zakresie 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.

Celem regulacji prawnych jest ustalenie zasad zagospodarowania i sposobu komunikowania północnej części miasta wraz z realizacją zachodniej obwodnicy miasta w ciągu międzynarodowej drogi Via – Baltica.

Realizacja ustaleń planu pozwoli m.in. na:

- stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta;
- uwzględnienie zadań publicznych;
- pozyskiwanie nowych terenów budowlanych na potrzeby rozmieszczenia obiektów handlowo – usługowych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną;
- ustalenie przeznaczenia i zasad zabudowy lub zakazu zabudowy dla poszczególnych terenów wydzielonych planem;
- ustalenie zasad prowadzenia ciągów komunikacyjnych i dojazdów do poszczególnych nieruchomości;
- przeanalizowanie możliwości i ustalenie zasad wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną.

Plan ten zgodny jest z rozwiązaniami przewidywanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Suwałki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 listopada 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. Uwagi do planu składać można było do dnia 22 stycznia 2009 r. Podczas wyłożenia do projektu planu złożono 11 uwag, z których 4 zostało uwzględnionych, 7 nie zostało uwzględnionych, 1 została uwzględniona w części.

Rozpatrzenie uwag nastąpiło na kolegium Prezydenta Suwałk w dniu 03.01.2009 r.

Przy rozpatrywaniu zgłoszonych uwag brano pod uwagę konieczność porządkowania i rozwoju tego terenu oraz fakt, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem.

Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.

717 z późniejszymi zmianami), obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, a to mieści w sobie ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego Radzie Miejskiej.

Stosownie do art. 15 ust.2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego między innymi określa się obowiązkowo:

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

Projekt planu może, więc ingerować w uprawnienia właścicielskie dotyczące nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, w zakresie określenia ilości i wielkości działek budowlanych, ich przeznaczenia, warunków ich tworzenia i zagospodarowania.

Ponadto zadaniem planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistycznego i architektonicznego. Przez ład przestrzenny ustawodawca rozumie takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze i środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

Mając, więc na względzie powyższe, zgłoszone uwagi zostały rozpatrzone w sposób następujący:

1. Pismem z dnia 14.01. 2009 r. Pani Czesława Sadowska, właścicielka działki nr 20876, wniosła do projektu planu uwagę, w której kwestionuje przebieg planowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD przez jej działkę. Twierdzi, że projektowana droga uniemożliwi dalsze użytkowanie działki rolniczej. Wnioskuje o pozostawienie działki nr 20876 taką, jaka jest obecnie i poprowadzenie drogi 5KD w innym miejscu.

W projekcie planu działka o nr 20876 położona jest w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10R/KD, 5KD, 12UC o przeznaczeniu w części pod uprawy rolne, komunikację i w części pod realizację obiektów wielkopowierzchniowych handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Działka jest użytkowana obecnie rolniczo i nie jest zabudowana obiektami kubaturowymi.

2. Pismem z dnia 14.01. 2009 r. Pan Stefan Dąbrowski, właściciel działki nr 20890, wniosł do projektu planu uwagę, w której nie zgadza się na przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD przez jego działkę.

W projekcie planu działka nr 20890 położona jest w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami 10R/KD, 5KD, 8KD, 11UC, o przeznaczeniu w części pod uprawy rolne, komunikację i w części pod realizację obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>. Działka jest użytkowana obecnie rolniczo i nie jest zabudowana.

3. Pismem z dnia 19.01. 2009 r. Państwo Teresa i Stanisław Dzikielewscy, właściciele działek nr 20891, 20893 wniosli do projektu planu uwagę, w której nie zgadzają się na sposób zagospodarowania działek. Kwestionują przebieg planowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KD i 8KD przez ich działki. Wnoszą o wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej na tym terenie.

W projekcie planu działki o nr 20891 i 20893 położone jest w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami 10R/KD, 5KD, 8KD, 11UC, 12UC o przeznaczeniu w części pod uprawy rolne, komunikację i w części pod realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>. Działki są użytkowane obecnie rolniczo i w części zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. 3 uwag z następujących przyczyn:

Projektowany układ komunikacyjny jest przestrzenią publiczną służącą ogółowi mieszkańców miasta. Stanowi priorytet w realizacji zadań publicznych realizowanych przez gminę. Wyznaczenie przebiegu i szerokości pasa drogowego projektowanej drogi lokalnej oznaczonej w projekcie planu symbolem 5KD o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m pomiędzy ul. M.Reja a ul. Gen.K.Pułaskiego i projektowanej drogi publicznej 8KD o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m., wynika z konieczności zachowania odpowiednich parametrów technicznych projektowanych dróg wynikających z przepisów szczególnych, analizy ukształtowania terenów oraz kosztów wykupienia terenów przeznaczonych na ten cel publiczny.

Układ drogowy został zaprojektowany zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym w szczególności z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430) i z zachowaniem wymagań w zakresie:

- bezpieczeństwa użytkowania;
- ochrony środowiska;
- odpowiednich warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem drogi publicznej.

Projektowany układ dróg publicznych ma na celu zapewnienie możliwości obsługi komunikacyjnej przyszłych terenów budowlanych, położonych pomiędzy ul. Armii Krajowej i projektowaną obwodnicą Suwałk.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu i przepisami szczególnymi, ulica Gen.K.Pułaskiego jako droga klasy „G” główna – powinna mieć powiązania z drogami klasy nie niższej niż lokalne „L”, a odstępy między skrzyżowaniami na terenie zabudowy nie mniejsze niż 400 m. Zatem z uwagi na kategorię tej drogi należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych dróg o niższych klasach, szczególnie do terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przy przebudowie istniejących skrzyżowań, w przypadku uzasadnionym ukształtowaniem istniejącej sieci drogowej, dopuszcza się odstępstwo od warunków dotyczących odległości między skrzyżowaniami, jeżeli nie spowoduje to pogorszenia stanu bezpieczeństwa ruchu.

Biorąc powyższe pod uwagę skrzyżowanie projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 5KD z ul. Gen.K.Pułaskiego oznaczonej symbolem 2 KD, wybrano w miejscu obecnie istniejącego skrzyżowania z drogą gruntową prowadzącą do sołectwa Szwajcaria, które i tak wymaga przebudowy, bez względu na ustalenia planu, z uwagi na brak zachowania obowiązujących przepisów i jego kolizyjność.

Projektowane skrzyżowanie z ul. Gen.K.Pułaskiego zlokalizowane jest w odpowiednio normatywnej odległości pomiędzy skrzyżowaniami z ulicą Armii Krajowej i projektowaną obwodnicą Suwałk, w równej odległości pomiędzy nimi.

Konsekwencją wyznaczenia lokalizacji skrzyżowania w miejscu obecnego jest dalszy przebieg projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 5KD, która odchodzi od projektowanego skrzyżowania prostopadle, a następnie odgina się w kierunku północno-zachodnim z zachowaniem normatywnego dla jej kategorii promienia łuku, omijając istniejącą zabudowę na tym terenie.

Promień łuku  $R = 250$  m projektowanej ulicy 5KD został dobrany jako minimalny i spełnia wymogi obowiązującego Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z dnia 14 maja 1999 r.).

Zmiana przebiegu drogi 5KD i 8KD nie zapewni wymaganych warunków do prawidłowej i bezkolizyjnej obsługi komunikacyjnej przyszłych terenów budowlanych i może stwarzać istotne konflikty komunikacyjnie i przestrzenne.

W związku z powyższymi ustaleniami należy stwierdzić, iż przebieg i parametry projektowanej drogi 5KD i 8KD powinny zostać bez zmian.

Projektowane drogi są celem publicznym, toteż grunty przeznaczone na ich realizację będą podlegać wykupowi. Do czasu realizacji tych dróg, grunty te mogą być użytkowane na cele rolnicze w dotychczasowy sposób. W przypadku podjęcia tej inwestycji przez miasto wszyscy właściciele gruntów zostaną o tym fakcie poinformowani, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Sprawy dotyczące odszkodowań dla właścicieli lub użytkowników wieczystych w sytuacji ograniczenia prawa własności lub obniżenia wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu miejscowego regulują przepisy art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36 tej ustawy m.in. stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z ww. praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygają sądy powszechne.

Odnosząc się do uwagi Państwa Dzikielewskich dotyczącej wprowadzenia zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej stwierdzono, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu planu na przedmiotowym terenie dopuszcza się:

- adaptację istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany funkcji zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczegółowymi;
- realizację obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>i powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- realizację usług i handlu o innym charakterze, wspomagających lub towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu np., galerie, gastronomia, rozrywka itp.;
- podział terenu, umożliwiający jego zagospodarowanie, zgodnie z warunkami określonymi w uchwale;
- łączenie i wtórny podział istniejących działek lub korygowanie ich granic w zależności od zapotrzebowania terenu o określonej powierzchni oraz zgodnie z przepisami szczególnymi;

Propozycja wprowadzenia nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej na tym terenie nie jest możliwa gdyż narusza istotę planu z uwagi na położenie działek w obszarze uciążliwości wynikających z oddziaływania komunikacyjnego ul. Gen.K.Pułaskiego i projektowanego centrum handlowego. Ponadto wprowadzenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej, charakteryzującej się małymi gabarytami obiektów, w kontekście projektowanego dużego centrum handlowego i obwodnicy Suwałk nie zapewni

ładu przestrzennego i stworzy istotne konflikty przestrzenne i funkcjonalne w zagospodarowaniu tych terenów.

Tym niemniej biorąc pod uwagę interes prawny i faktyczny właścicieli gruntów objętych ustaleniami projektu planu i istniejącą na tym terenie zabudowę w projekcie planu zostanie dokonana korekta, polegająca na uzupełnieniu zapisu § 30 ust 5, pkt 3 o dopuszczeniu lokali mieszkalnych wbudowanych w projektowane obiekty usługowo handlowe, przeznaczonych dla użytkowników tych obiektów w wielkości do 50% powierzchni użytkowej projektowanego obiektu.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż ustalenia projektu planu nie powodują konieczności rozbiórki istniejących obiektów ani nie ograniczają obecnego sposobu ich użytkowania. Projekt planu dopuszcza adaptację istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany funkcji, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczegółowymi. Świadczy o tym między innymi zapis § 5 ust.6, który stwierdza, iż „ plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób: remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, pod warunkiem, że zmiany powstałe w wyniku tych przedsięwzięć nie uniemożliwią realizacji określonego planem przeznaczenia terenu” oraz zapis § 9 pkt. 3, który stwierdza, iż „ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

- dociepleń istniejących budynków;
- urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych i pomocniczych;
- przedsiionków, wiatrołapów, zadaszeń;
- nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy poddaszy;
- elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, podpory i słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne;
- wolnostojących portierni, obiektów małej architektury, parkingów;
- obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie.

Zatem ustalenia planu dotyczą realizacji nowych obiektów. Mogą tu powstać nowe obiekty usługowo-mieszkalne, zgodnie z zasadami określonymi projektem planu. Nie mogą natomiast być budowane wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne.

4. Pismem z dnia 21.01. 2009 r. Państwo Sławomir i Grażyna Jakubowscy, właściciele działki nr 25218/2, wnieśli do projektu planu uwagę, w której sprzeciwiają się ustaleniu linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku symbolem 2KD przez ich działkę. Uważają, iż zostanie ograniczony dostęp dla klientów i odcięte stanowisko do obsługi samochodów ciężarowych. Proszą o pozostawienie działki w dotychczasowych granicach. Obawiają się też o możliwość dalszego funkcjonowania prowadzonej w budynku działalności gospodarczej.

W projekcie planu działka nr 25218/2 jest częściowo przeznaczona pod poszerzenie ul.Gen.K.Pułaskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD, pozostała część pod realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Działka jw. jest zabudowana budynkiem mieszkalno- usługowym, w którym prowadzony jest zakład wulkanizacyjny.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Ulica Gen.K.Pułaskiego leży w ciągu drogi krajowej nr S 8 i nr 653 i jest sklasyfikowana w układzie komunikacyjnym miasta jako ulica klasy „G” – Główna. Jej kategoria i parametry przyjęte w projekcie planu miejscowego wynikają wprost z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, które określa tę ulicę jako główną dwujezdniową o szerokości w liniach rozgraniczających min. 50,00 m. W granicach terenu objętego projektem planu linie rozgraniczające tej ulicy przyjęto o szerokości 36,00 ÷ 50,00 m, z uwagi na fakt, iż granicę wschodnią planu stanowi obecny pas tej drogi, a

poszerzenie ul. Gen. K. Pułaskiego do szerokości 50 m przewiduje się również po drugiej stronie ulicy Pułaskiego. Taka szerokość pasa drogowego zapewni bezpieczeństwo ruchu kołowego, rowerowego i pieszego oraz realizację tej drogi w docelowych parametrach oraz innych urządzeń i sieci z nią związanych.

W odniesieniu do działki stanowiącej własność Państwa Jakubowskich poszerzenie pasa drogowego ul. Gen. K. Pułaskiego jest przewidywane od 2 do 6 m, co nie narusza istniejącego na tej działce budynku i nie zmienia istotnie dotychczasowych warunków użytkowania. Kwestię tą szczegółowo rozstrzygnie się po opracowaniu projektu budowlanego ulicy Gen. K. Pułaskiego.

Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności rozbiórki istniejącego tu obiektu ani nie ograniczają prowadzonej w nim działalności gospodarczej. Projekt planu dopuszcza adaptację istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany funkcji, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczegółowymi. Świadczy o tym między innymi zapis § 5 ust. 6 który stwierdza, iż „ plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób: remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, pod warunkiem, że zmiany powstałe w wyniku tych przedsięwzięć nie uniemożliwią realizacji określonego planem przeznaczenia terenu” oraz zapis § 9 pkt. 3, który stwierdza, iż „ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

- dociepleń istniejących budynków;
- urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych i pomocniczych;
- przedsióneków, wiatrołapów, zadaszeń;
- nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy poddaszy;
- elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, podpory i słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, okapy, żaluzje zewnętrzne;
- wolnostojących portierni, obiektów małej architektury, parkingów;
- obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie.

W związku z powyższymi ustaleniami projektu planu w stosunku do sposobu zagospodarowania działki i do planowanej szerokości pasa drogowego ul. Gen. K. Pułaskiego pozostają bez zmian.

5. Pismem z dnia 20.01. 2009 r. Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „TAPIRO”, wniosło do projektu planu uwagę, o wydłużeniu o 90 metrów trzeciego pasa jezdni na kierunku wjeżdżających do Suwałk na ul. Pułaskiego, co umożliwi swobodny wyjazd z tych okolic. Informują, że istnieje możliwość powiększenia wyjazdu na części posesji od strony ulicy Pułaskiego.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Zgłoszona uwaga, dotyczy kwestii szczegółowych rozwiązań technicznych, których rozstrzygnięcie leży w (kompetencji zarządcy dróg. Zatem nie może być rozstrzygnięta przy opracowaniu planu miejscowego.

Kwestie techniczne, dotyczące istniejących pasów drogowych i zjazdów z dróg są oceniane w postępowaniu o pozwoleniu na budowę, stosownie do przepisów szczególnych, a w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie Dz. U. Nr 43 poz. 430).

Projekt planu dopuszcza korzystanie z istniejących indywidualnych i publicznych wjazdów z dróg publicznych do poszczególnych zabudowanych działek. Ewentualna ich przebudowa wymaga uzyskania stosownych warunków i zgody zarządcy drogi.

W związku z powyższym ustalenia projektu planu w stosunku do ul. ul. Gen. K. Pułaskiego powinny pozostać bez zmian.

6. Pismem z dnia 22.01. 2009 r. Pan Michniewicz Krzysztof, właściciel działki nr 25217, wniósł do projektu planu uwagę, w której nie zgadza się na zmianę granic działki stanowiącej Jego własność.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi, ponieważ ustalenia projektu planu nie przewidują zmiany granic działki oznaczonej nr 25217.

7. Pismem z dnia 21.01. 2009 r. Państwo Zygmunt i Jadwiga Senda, właściciele działki nr 20886/1, wnieśli do projektu planu uwagę, w której nie zgadzają się na ścinanie narożnika ich działki przez przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD, wnoszą o poprowadzenie drogi po granicy działki.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi, ponieważ jej uwzględnienie nie narusza istoty planu.

W projekcie planu w części rysunkowej zostanie dokonana korekta polegająca na likwidacji trójkąta widoczności w obrębie skrzyżowania ulic 1KD i 8KD ze względu na to, że warunki widoczności zbliżania się pojazdów do skrzyżowania będą zapewnione.

8. Pismami z dnia 20.01. 2009 r. Państwo Danuta i Leszek Chmielewcy, wnieśli do projektu planu 2 uwagi, w których wnioskuje o:

1) zmianę postulowanej szerokości ciągu pieszo – jezdno - rowerowego wewnątrz obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 12UC z zapisu „od 3,0- 6,0 m” na zapis „do 3,0- 7,0 m”.

2) uzupełnienie zapisu § 30 ustęp 3 – dotyczącego konturu 12 UC o dopuszczenie na tym terenie Stacji Kontroli Pojazdów i Warsztatu Samochodowego.

Postanowiono o uwzględnieniu uwag, gdyż nie narusza to istoty planu.

W projekcie planu w części tekstowej zostanie dokonana korekta zapisu:

- § 30 ust. 5 pkt. 12 polegająca na zmianie postulowanej szerokości ciągu pieszo – jezdno - rowerowego wewnątrz obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 12UC, tj. wynosić ona będzie do 3,0 – 7,0 m.

- § 30 ust. 3 polegająca na uzupełnieniu o zapis dopuszczający realizację obiektu Stacji Kontroli Pojazdów i Warsztatu Samochodowego na działkach nr 20898, 20897.

9. Pismami z dnia 20.01. 2009 r. Re - Union Sp. z o.o., wniosła do projektu planu 2 uwagi, w których wnioskuje o:

1) zmianę postulowanej szerokości ciągu pieszo - jezdno- rowerowego wewnątrz obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 12UC z „od 3,0 - 6,0 m” na „od 3,0 - 7,0 m”

2) zmianę wskaźnika miejsc postojowych z zapisu „min. 1 miejsce parkingowe /25 m<sup>2</sup>” na zapis „min. 1 miejsce parkingowe /29 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży”

Postanowiono o uwzględnieniu uwagi zawartej w pkt. 1 oraz o uwzględnieniu w części uwagi zawartej w pkt. 2.

Uwzględnienie uwagi w zakresie zmiany parametrów ciągu pieszo –jezdno - rowerowego nie narusza istoty planu. Natomiast uwzględnienie w całości uwagi w zakresie zmiany wskaźnika miejsc postojowych nie jest zasadne. Zbyt mała ilość planowanych miejsc parkingowych wpłynie negatywnie na obsługę klientów centrum handlowego i może stworzyć zagrożenie w jego funkcjonowaniu.

W projekcie planu w części tekstowej zostanie dokonana korekta w:

- § 11 ust. 2 lit. d) polegająca na zmianie wskaźnika miejsc postojowych, tj. wynosić on będzie: min. 1 miejsce parkingowe / 27m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;

- § 30 ust. 5 pkt. 12 polegająca na zmianie postulowanej szerokości ciągu pieszo - jezdno-rowerowego wewnątrz obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 12UC, tj. wynosić on będzie: do 3,0 - 7,0 m

Zespół autorski dokonał analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla budżetu gminy. Szacunkowy koszt realizacji celów publicznych określonych niniejszym planem miejscowym to kwota ok. 53 874 397 zł. w tym:

- koszty wykupu gruntów – 6 434 650 zł;
- koszty drogi z infrastrukturą i obiektami inżynierskimi – 45 972 716 zł;
- dokumentacja techniczna – 1 379 181 zł;
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 87 850 zł;

Przewidywane wpływy związane z realizacją planu miejscowego to kwota ok. 16 446 274 zł. z tytułu:

- sprzedaży gruntów - przy założeniu sprzedaży ( 100,00 zł/ m<sup>2</sup>) to kwota ok. 1 214 500 zł.;
- roczny podatek od gruntów i budynków wyniesie – 1 972 410 zł.;
- podatku od budowli w wysokości 2% wartości inwestycji w ciągu 25 lat, średnio rocznie wyniesie około – 130 126 zł.;
- renta planistyczna – 13 129 238 zł.;

Wydatki na realizację urządzeń publicznych takich jak: drogi, parkingi przyuliczne, ciągi piesze i rowerowe oraz infrastruktura techniczna realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości, budowli oraz prowadzonej działalności gospodarczej.

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 ulicy Armii Krajowej w Suwałkach, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 10R/KD, 15R/KD, 16R/UE, 17R/KD - stawki nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD – 5% (słownie: pięć procent);
- 3) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 11UC, 12UC - 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 4) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 13MW, 14MW - 25% (słownie: dwadzieścia pięć procent).

W granicach terenów objętych niniejszym planem utraci moc uchwała Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XVIII/195/04 z dnia 28 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 17 z dnia 16 lutego 2004 r., poz. 340), w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulic M.Reja i Świerkowej oraz drogi łączącej ul.M.Reja z ul.Gen.K.Pułaskiego w Suwałkach, w zakresie terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 1KD2/2, z uwagi na objęcie niniejszym planem tego terenu.

Suwałki dnia.....lutego 2009 r.