

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę intencyjną Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XXIX/275/08 z dnia 26 listopada 2008 r. został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Emilii Plater, położonego pomiędzy ulicami M. Skłodowskiej – Curie, T. Kościuszki, Gen. W. Sikorskiego i W. Gałaja w Suwałkach.

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. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

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.

Plan obejmuje obszar około 10,83 ha, położony w zabytkowym układzie urbanistycznym miasta Suwałk, wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr KL.WKZ 534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r., jako układ urbanistyczny miasta Suwałk, pochodzący z XVIII i I połowy XIX wieku (nr rej. A-31). Teren objęty planem wymaga uporządkowania i przekształceń zabudowy, rewaloryzacji środowiska kulturowego i przyrodniczego, ustalenia zasad inwestowania i przeznaczania terenów pod zabudowę w sposób minimalizujący skutki wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz ustalenia terenów publicznych i zasad ich zagospodarowania.

Projektem planu objęto obszary oznaczone na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” symbolami:

ZB – tereny zabudowane,

Z 1/2 – ulice klasy „Z” – zbiorcze.

Sporządzony projekt planu zgodny jest ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”, uchwalonym uchwałą Nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej w Suwałkach: Nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., Nr XVI/135/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXIV/220/08 z dnia 27 maja 2008 r. oraz Nr XXXI/294/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Emilii Plater w Suwałkach wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 18 lutego 2011 r. do 21 marca 2011 r. Uwagi do planu składać można było do 8 kwietnia 2011 r. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Suwałk nastąpiło w dniu 19 kwietnia 2011 r.

Do projektu planu złożonych zostało 14 uwag, z czego:

- 5 zostało uwzględnionych w całości,
- 6 zostało uwzględnionych w części,
- 3 nie zostały uwzględnione w całości.

Uwzględnienie uwag nie naruszyło istoty planu, a więc nie pociągnęło za sobą konieczności ponownego uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Przy rozpatrywaniu uwag wniesionych do projektu planu miano przede wszystkim na względzie 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 pozbawienia 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, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy. Te czynniki powodują ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego Radzie Miasta. Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Rozpatrując uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Emilii Plater stwierdzono, co następuje:

1. Panie Grażyna Zielińska i Bożena Latopolska pismem z dnia 9 marca 2011 r. wniosły do wyłożonego projektu planu uwagi dotyczące:
 - umożliwienia zabudowy działki do granicy z działką nr 10066/2,
 - zezwolenia na zabudowę budynkiem do 3 kondygnacji,
 - zmiany rodzaju zabudowy z mieszkalnej jednorodzinnej na mieszkalno-usługową.

Po rozpatrzeniu powyższych uwag nie uwzględniono zgłoszonych uwag w części dotyczącej rozbudowy istniejącego budynku do granicy z działką nr 10066/2 oraz podwyższenia zabudowy do 3 kondygnacji.

Uzasadnienie:

Projekt planu dla całego terenu 24MN nie ustala warunków zabudowy w granicy działek, ale też i nie zabrania takiej lokalizacji. Właściciel działki nr 10066/2 nie wnioskował o zabudowę na granicy z działką sąsiednią. Zatem zabudowa w granicy, jako kwestia techniczna, jest do rozstrzygnięcia, po uprawomocnieniu się planu, zgodnie z przepisami odrębnymi na etapie pozwolenia na budowę.

Jednym z zadań planu miejscowego jest, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ład przestrzenny. Przez ład przestrzenny rozumie się takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Zwiększenie wysokości budynku do 3 kondygnacji zakłóciłoby ład przestrzenny zarówno w konturze 24MN, jak i w pierzei ulicy Gen. W. Sikorskiego. Obecna architektura budynku znajdującego się na działce nr 10067 stanowi zwartą całość, nawiązującą swoją wysokością nie tylko do większości budynków mieszkalnych położonych w konturze 24MN, ale także do usługowej części budynku położonego po przeciwnej stronie, przy skrzyżowaniu ulicy Emilii Plater z ulicą Gen. W. Sikorskiego, tworząc w ten sposób jednolitą wysokościami pierzeję. Zwiększenie wysokości budynku spowodowałoby nie tylko zwiększenie intensywności zabudowy na działce nr 10067, ale i uciążliwość w użytkowaniu i zagospodarowaniu działki nr 10066/2 tym bardziej, że Panie Grażyna Zielińska i Bożena Latopolska wniosły również o możliwość zmiany funkcji obiektu z mieszkalnej na mieszkalno-usługową. Zmiana funkcji pociąga za sobą konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla właściwego funkcjonowania usług.

Działka nr 10067 położona jest na terenie zabytkowego układu urbanistycznego miasta Suwałk, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-31. Zatem wszelkie działania inwestycyjne podejmowane na tym terenie wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Projekt planu, w obecnym kształcie, pismem znak: MKZ-II-40400/12-1/10 z dnia 6 grudnia 2010 r. uzyskał pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków. W procesie rozpatrywania uwag złożonych do projektu planu zasięgnięto opinii konserwatora zabytków, który negatywnie wypowiedział się, co do możliwości podwyższenia budynku do 3 kondygnacji. Uzgodnienie projektu planu z dnia 6 grudnia 2010 r. jest więc wiążące.

W związku z powyższym nie widzi się możliwości dopuszczenia podwyższenia zabudowy do 3 kondygnacji, bądź budowy nowego budynku o takiej wysokości.

Biorąc pod uwagę powyższe nie uwzględnia się zgłoszonych przez Panie Grażynę Zielińską i Bożenę Latopolską uwag w części dotyczącej rozbudowy istniejącego budynku do granicy z działką nr 10066/2 oraz podwyższenia zabudowy do 3 kondygnacji.

Uwzględnia się tę część uwagi, w której obie Panie wnioskuje o umożliwienie zmiany przeznaczenia budynku z mieszkalnego na mieszkalno-usługowy. Wprowadzenie do ustaleń planu takiej zmiany jest możliwe i nie pociąga za sobą ponowienia procedury uzgadniania planu, opiniowania i wykładania go do publicznego wglądu. Należy mieć jednak na uwadze fakt, iż dopuszczenie prowadzenia usług w budynku położonym na działce nr 10067 pociąga za sobą konieczność zapewnienia w granicach tej działki niezbędnej dla właściwego funkcjonowania tych usług ilości miejsc postojowych.

Wprowadzenie do ustaleń planu takiej zmiany jest możliwe i nie pociąga za sobą ponownienia procedury uzgadniania planu, opiniowania i wykładania go do publicznego wglądu.

2. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach (ZBM), jako komunalna jednostka organizacyjna, która sprawuje zarząd na nieruchomościach budynków mieszkalnych, użytkowych i gruntach stanowiących własność komunalną na terenie objętym ustaleniami planu, złożył uwagi zawarte w piśmie z dnia 15 marca 2011 r. dotyczące uwzględnienia budowy miejsc postojowych i ciągów pieszo-jezdnych oraz placu zabaw, zgodnie z załączoną koncepcją rysunkową.

Po przeprowadzonej analizie zgłoszone przez ZBM uwagi uwzględniono w sposób następujący.

Dokonano korekt projektu planu. Na rysunku, zgodnie z propozycją ZBM, uwzględniony został dojazd do budynku położonego przy ul. T. Kościuszki 83 i parking. Przepisy odrębne, tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), dopuszczają zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5,0 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów (§ 14, ust. 2 ww. rozporządzenia). Zaproponowana przez ZBM propozycja aby ciąg pieszo-jezdny w terenie o symbolu 42KWpj-KP miał szerokość 4,0 m nie spełnia przepisów dotyczących dróg wewnętrznych. Nie daje możliwości swobodnego wyminięcia oraz dojazdu wozów uprzywilejowanych służb ratowniczych, przez co stwarza zagrożenie bezpieczeństwa dla przyszłych użytkowników. Zatem w projekcie planu zaprojektowano ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0 m.

Pozostałe zaproponowane przez ZBM parkingi i dojazdy pod budynki zostały uwzględnione i wrysowane na rysunku planu cienkimi liniami oznaczonymi w legendzie jako jezdnie, bez wprowadzania oznaczeń cyfrowych i literowych i tym samym bez wprowadzania stosownego zapisu w tekście uchwały. Ich przebieg jest orientacyjny i sprecyzowany zostanie w trakcie sporządzania projektu budowlanego, co nie skutkuje koniecznością ponownienia uzgodnień projektu planu.

Uwagę dotyczącą realizacji placu zabaw na części działki o nr geod. 10123/2 uwzględniono w ten sposób, iż dokonano na rysunku planu korekty części terenu 42KWpj-KP na rzecz terenu 18MW. Teren 42KWpj-KP został zmniejszony tak, że można na działce 10123/2 zrealizować plac zabaw. Zaproponowana przez ZBM lokalizacja placu zabaw nie wymaga dodatkowych zmian w projekcie planu, ponieważ jego ustalenia w § 59 ust. 7 pkt. 3 nakazują na terenie 18MW „realizację nowych i porządkowanie istniejących placów zabaw i miejsc wypoczynku w zieleni urządzonej”.

W przypadku, gdy w przyszłości ZBM będzie chciał na terenie oznaczonym symbolem 18MW realizować inne place zabaw, miejsca wypoczynku, dojazdy lub parkingi, może to zrobić w dowolnym miejscu terenu 18MW, bez zmiany ustaleń planu.

Dokonane w projekcie rysunku planu zmiany, dotyczące lokalizacji dojazdów i parkingów nie są istotne i nie skutkują koniecznością ponownienia uzgodnienia projektu planu.

3. Pan Mieczysław Butkiewicz pismem z dnia 21 marca 2011 r. złożył uwagę dotyczącą wprowadzenia do projektu planu zmian polegających na nie przeznaczaniu działki o nr geod. 11632 pod poszerzenie ulicy M. Skłodowskiej – Curie, pozostawieniu tej ulicy w jej dotychczasowym przebiegu i szerokości oraz podania możliwości wykorzystania pozarolniczego budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce nr 11632.

Po przeanalizowaniu treści złożonej uwagi podjęto decyzję o jej nieuwzględnieniu.

Uzasadnienie:

Zadaniami planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), jest między innymi kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz uwzględnianie interesu publicznego.

Przez ład przestrzenny rozumie się takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Pojęcie interesu publicznego można utożsamiać z pojęciem dobra wspólnego. Interes taki jest bowiem relacją między pewnym stanem faktycznym, a jego oceną zawierającą odpowiedź na pytanie, czy stan ten może przynieść jakieś korzyści ogółowi. W interesie publicznym leżą zatem postawy lub działania korzystne dla ogółu – tu mieszkańców osiedla. Niekorzystne działania dla ogółu są sprzeczne z interesem publicznym. Administracja publiczna realizuje interes publiczny i działa w jego imieniu.

Mając na względzie powyższe oraz analizując istniejący układ komunikacyjny osiedla sporządzono projekt planu zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną poprzez udrożnienie ulicy M. Skłodowskiej – Curie i ustalenie dla niej właściwych, wymaganych przepisami odrębnymi parametrów. W obecnej chwili na wysokości budynku węzła ciepłowniczego jest nieprzejezdna. Jej przebieg zgodny jest z przebiegiem wskazanym w „Studium układu komunikacyjnego miasta Suwałk” z 2010 r. Projektowany przebieg ulicy M. Skłodowskiej - Curie został też uzgodniony z zarządcą drogi. Ulica ta jest ulicą publiczną, o kategorii ulicy lokalnej. Należy przy tym zaznaczyć, że punktem wyjścia przy ustalaniu szerokości ulic w projekcie planu jest treść § 7 ust. 1 i 2 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 powyższego Rozporządzenia wynika, że szerokość danej kategorii ulicy w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, nie powinna być mniejsza niż określona w tabeli. W wyjątkowych sytuacjach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości niż podanych w ust. 1, jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w § 6. Przyjęcie mniejszej szerokości ulicy w liniach rozgraniczających wymaga przeprowadzenia analizy. Przepis ten w sposób niebudzący najmniejszych wątpliwości ustanawia w ust. 1 minimalną szerokość dróg poszczególnych kategorii w liniach rozgraniczających, która dla ulicy o klasie lokalnej o przekroju jednojezdniowym winna wynosić min. 12,0 m.

Przyjęte w planie miejscowym parametry drogi publicznej 4KD-KP, która ma charakter ulicy lokalnej, są zatem zgodne z ww. przepisem i wynikają z potrzeby prawidłowego rozmieszczenia wszystkich elementów drogi oraz pełnego uzbrojenia w media do obsługi zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi i uwarunkowaniami tego terenu.

Ponadto w pasie drogowym ulicy M. Skłodowskiej – Curie znajdują się adaptowane ustaleniami projektu planu garaże oraz parkingi usytuowane prostopadle do jezdni. Powoduje to, iż w miejscach istniejących parkingów i garaży szerokość ulicy w liniach rozgraniczających jest większa. Najmniejsza szerokość wymagana przepisami zaprojektowana jest na wysokości działek o nr geod. 11633, 11622 i na fragmencie graniczącym z działką 11631/5. Ulica M. Skłodowskiej – Curie oznaczona w projekcie planu symbolem 4KD-KP, ma parametry wymagane przepisami. W pasie drogowym ulicy M. Skłodowskiej – Curie powinny znaleźć się: jezdnia o szerokości 6,0 m, chodnik, uzbrojenie techniczne, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie udroźniające ulicę M. Skłodowskiej – Curie umożliwi właściwy dojazd do budynków nr 10 i 12, uspokoi ruch w obrębie dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolem 39KWpj. Ostateczny przebieg ulicy, jej rzędne, ewentualne nasypy i mury oporowe, o których pisał składający uwagę, zostaną rozstrzygnięte w projekcie budowlanym ulicy oznaczonej symbolem 4KD-KP.

Ponadto należy stwierdzić, że projektowana ulica nie przechodzi przez grunty Pana Mieczysława Butkiewicza, co oznacza, że Jego interes prawny nie został naruszony ustaleniami projektu planu miejscowego. W związku z tym korzystanie z nieruchomości, jaką jest działka nr 11631/5 nie jest w żaden sposób ograniczone i nie skutkuje żądaniem roszczeń wobec Gminy Miasta Suwałki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Odnosząc się do informacji o posiadaniu gospodarstwa rolnego stwierdza się, iż teren śródmieścia nie jest przeznaczony do prowadzenia działalności rolniczej. Jeżeli Pan Mieczysław Butkiewicz ma zamiar w istniejącym na działce nr 11632 budynku gospodarczym prowadzić nierolniczą działalność gospodarczą, to plan miejscowy w rozdziale 2 tekstu uchwały daje taką możliwość, określając przy tym ogólne wytyczne dotyczące ochrony przyrody, krajobrazu i środowiska.

Poruszona przez składającego uwagę kwestia sposobu realizacji osiedla w latach 70-tych, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), nie może być przedmiotem rozpatrzenia uwagi. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego adaptuje istniejącą zabudowę wielorodzinną i w swoich ustaleniach odnosi się do zastanego stanu faktycznego, dając wytyczne do porządkowania tej przestrzeni.

Biorąc więc pod uwagę powyższe nie uwzględnia się w całości zgłoszonej przez Pana Mieczysława Butkiewicza uwagi.

4. Pismem z dnia 21 marca 2011 r. Państwo Jadwiga i Stanisław Kiwer złożyli uwagę dotyczącą:

- utrzymania aktualnej rzędnej drogi wzdłuż garaży między blokami M. Skłodowskiej – Curie 12 i 10 w celu zapewnienia spływu wody spod garaży oraz podłączenia do kanalizacji deszczowej (w stronę ul. Gałaja),
- zlikwidowania uskoku między płytami drogowymi a nawierzchnią drogi z trylinki,
- zapewnienia, że projektowana droga nie spowoduje wycinki istniejących drzew (klonów) przy bloku nr 12,
- wykonania oświetlenia drogi przez przedłużenie istniejącego obwodu od strony budynku przy ul. M. Curie - Skłodowskiej 14 lub od strony budynku nr 8 przy ul. M. Skłodowskiej - Curie,
- wprowadzenia strefy ograniczenia prędkości pojazdów do 30 km/h.

Po przeanalizowaniu uwagi nie uwzględnia się jej w całości.

Uzasadnienie:

Działania, o których piszą składający uwagę takie, jak: sposób i zasady przebudowy ulicy, w tym ustalenie jej rzędnych, nawierzchni, ustytuowanie oświetlenia, odwodnienia, zlikwidowania uskoku między płytami drogowymi, a nawierzchnią drogi z trylinki, czy też zachowania istniejącej zieleni, nie są przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to kwestie techniczne, które powinny być rozstrzygnięte w projekcie budowlanym ulicy. Projektant, posiadający odpowiednie przygotowanie zawodowe, potwierdzone stosownymi uprawnieniami i wpisem do branżowej izby zawodowej ma obowiązek przy projektowaniu uwzględnienia wniosków zlecającego projekt i przepisów szczególnych.

Plan miejscowy ustala natomiast zasady, według których projekt budowlany powinien zostać wykonany, co gwarantuje, że poruszone przez Państwa problemy zostaną w trakcie realizacji ustaleń planu rozwiązane w sposób Państwa zadowalający.

Tak więc, zapisy projektu planu ustalają, cyt.:

- w § 15 ust. 2 pkt. 5 „nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej”,
- w § 15 ust. 2 pkt. 9 „nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, prowadzenie nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu”,
- w § 15 ust. 8 „Należy utrzymać i uzupełniać zielenią izolacyjną wzdłuż dróg i parkingów.”,
- w § 26 podane są zasady realizacji kanalizacji deszczowej,
- w § 30 podane są zasady realizacji zasilania w energię elektryczną, w tym zasady realizacji oświetlenia ulic,
- w § 47 podane są zasady, według których powinna przebiegać realizacja ulicy M. Skłodowskiej – Curie, oznaczona w planie symbolem 4KD-KP,
- w § 74 podane są zasady, według których powinna przebiegać realizacja wewnętrznego ciągu pieszo–jezdnego oznaczonego w planie symbolem 39KWpj.

Postulat ograniczenia prędkości na drogach przebiegających przez osiedle również nie jest rozstrzygany ustaleniami planu, gdyż jest to kwestia organizacji ruchu. Wdrożenie ograniczenia prędkości regulują przepisy odrębne.

5. Pan Wiktor Kimszal w piśmie z dnia 24 marca 2011 r. złożył do projektu planu uwagę dotyczącą możliwości indywidualnej zabudowy balkonu w zajmowanym mieszkaniu.

Analiza zgłoszonej uwagi wykazała, że nie może być ona uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zadaniami planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), jest między innymi kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ład przestrzenny.

Przez ład przestrzenny rozumie się takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Mając powyższe na uwadze plan nie dopuszcza indywidualnej zabudowy balkonów. Zabudowa balkonów jest dopuszczona w planie jedynie po sporządzeniu projektu budowlanego dla całego budynku i realizacji tego przedsięwzięcia, jako jednej inwestycji. Stanowi o tym § 36 ust. 3 pkt. 3, projektu planu cyt:

„zakaz zabudowy balkonów i realizacji zadaszeń nad nimi na ostatnich kondygnacjach, jako indywidualnych realizacji; zabudowa taka może być realizowana tylko i wyłącznie po sporządzeniu projektu budowlanego na cały budynek i jako jedna inwestycja;”.

Budynek nr 28 nie jest budynkiem zabytkowym, jednak jego położenie w części zabytkowej układu urbanistycznego miasta Suwałk, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-31 oznacza, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane na tym terenie, w tym zabudowa balkonów, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Projekt planu w obecnym kształcie pismem znak: MKZ-II-40400/12-1/10 z dnia 6 grudnia 2010 r. uzyskał pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków. W procesie rozpatrywania uwag złożonych do projektu planu brał udział również konserwator zabytków, który negatywnie wypowiedział się, co do możliwości indywidualnej zabudowy balkonu w jednym tylko mieszkaniu. Uzgodnienie projektu planu z dnia 6 grudnia 2010 r. jest więc wiążące.

W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi Pana Wiktora Kimszala.

6. Pan Stefan Kubicki w dniu 23 marca 2011 r. złożył uwagę do wyłożonego projektu planu, w której żąda odstąpienia od likwidacji murowanych garaży, położonych w konturze 15KP.

Po dokonaniu analizy, zgłoszona uwaga została uwzględniona w sposób niżej opisany, a jej uwzględnienie nie pociąga za sobą konieczności ponowienia opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Pozostawia się ciąg murowanych garaży, w składzie którego jest również garaż należący do Pana Stefana Kubickiego, dając wytyczne do ujednoczenia ich wysokości i kolorystyki oraz uporządkowania całego terenu 15KP i realizacji parkingów.

W związku z uwzględnieniem uwagi § 58 tekstu uchwały otrzymał brzmienie:

- „1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu publicznego o powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KP.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego istniejącą zabudowę garażową położoną przy północnej granicy terenu przeznaczają się do likwidacji i zastąpienia parkingiem w poziomie terenu.
3. Dopuszcza się funkcjonowanie 12 istniejących garaży murowanych zlokalizowanych na wydzielonych geodezyjnie działkach o nr: 11986, 11987, 11988, 11989, 11990, 11991, 11992, 11993, 11994, 11995, 11996 i 11997, przy założeniu poprawy ich estetyki na poniższych warunkach: utrzymanie jednolitej kolorystyki i wykończenia zespołu garażowego – ściany w kolorze rozbielonego beżu, wrota w kolorze ciemnego brązu, ujednoczona wysokość.
4. Zakaz realizacji garaży tymczasowych o konstrukcji blaszanej oraz podziału terenu 15KP.
5. Dla terenu 15KP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 4 § 33 pkt. 7 lit. c, pkt.10, 11 i 12, rozdziału 5 § 35 pkt. 1, pkt. 3 lit. d, pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.
6. Dopuszcza się wjazdy na teren 22MWU i 21MWU poprzez teren parkingowy oraz bilansowanie miejsc parkingowych terenu 15KP z miejscami na terenach 22MWU i 21MWU w wielkości maksymalnie 50% miejsc postojowych na warunkach zarządcy terenu 15KP i po likwidacji garaży położonych przy granicy z działką o nr geod. 10074 oraz zastąpieniu ich parkingiem w poziomie terenu.”

Dokonana zmiana nie jest istotna i nie skutkuje koniecznością ponowienia uzgodnienia projektu planu.

7. Pan Jan Borkowski w piśmie z dnia 28 marca 2011 r. złożył uwagę dotyczącą odstąpienia od likwidacji murowanego garażu położonego na działce nr 30173 w konturze 15KP.

Analiza uwagi wykazała, że możliwe jest uwzględnienie uwagi Pana Jana Borkowskiego. Podjęto więc decyzję o pozostawieniu ciągu murowanych garaży, do których są tytuły prawne, dając w treści uchwały wytyczne do ujednoczenia ich wysokości i kolorystyki oraz uporządkowania całego terenu 15KP i realizacji parkingów.

W związku z uwzględnieniem uwagi Pana Jana Borkowskiego, § 58 tekstu uchwały otrzymał brzmienie:

- „1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu publicznego o powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KP.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego istniejącą zabudowę garażową położoną przy północnej granicy terenu przeznaczają się do likwidacji i zastąpienia parkingiem w poziomie terenu.
3. Dopuszcza się funkcjonowanie 12 istniejących garaży murowanych zlokalizowanych na wydzielonych geodezyjnie działkach o nr: 11986, 11987, 11988, 11989, 11990, 11991, 11992, 11993, 11994, 11995, 11996 i 11997, przy założeniu poprawy ich estetyki na poniższych warunkach: utrzymanie jednolitej kolorystyki

i wykończenia zespołu garażowego – ściany w kolorze rozbielonego beżu, wrota w kolorze ciemnego brązu, ujednolicona wysokość.

4. Zakaz realizacji garaży tymczasowych o konstrukcji blaszanej oraz podziału terenu 15KP.

5. Dla terenu 15KP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 4 § 33 pkt. 7 lit. c, pkt.10, 11 i 12, rozdziału 5 § 35 pkt. 1, pkt. 3 lit. d, pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.

6. Dopuszcza się wjazdy na teren 22MWU i 21MWU poprzez teren parkingu oraz bilansowanie miejsc parkingowych terenu 15KP z miejscami na terenach 22MWU i 21MWU w wielkości maksymalnie 50% miejsc postojowych na warunkach zarządcy terenu 15KP i po likwidacji garaży położonych przy granicy z działką o nr geod. 10074 oraz zastąpieniu ich parkingiem w poziomie terenu.”

Dokonana zmiana nie jest istotna i nie skutkuje koniecznością ponowienia uzgodnienia projektu planu.

8. Pismem z dnia 29 marca 2011 r. Pan Stanisław Marek Łobacz i Pan Łukasz Taudul – Łobacz zgłosili do projektu planu uwagi dotyczące:

- ustanowienia w zakresie przeznaczenia podstawowego funkcji usługowej oraz funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, realizowanej w formie mieszkań lub segmentów mieszkalnych, przy zachowaniu jednorodnej kamieniczkowej architektury zewnętrznej i o elewacji opartej na stałym, powtarzalnym module,
- ustanowienia w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwości adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych rozdziału 7 § 63 oraz dopuszczenie przekształcenia jej w zabudowę usługową z zachowaniem wskaźników parkingowych wymienionych w rozdziale 4, § 33, pkt. 7, lit. e i f, pkt. 11 i 12 tekstu niniejszej uchwały,
- ustalenia w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości przekształcenia powierzchni usługowych na mieszkalne,
- zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu do minimum 10%,
- ustanowienia przy zabudowie usługowej nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy działki z drogą publiczną oznaczoną symbolem 2KD,
- ustalenia w przypadku terenu biologicznie czynnego możliwości wliczenia do jego powierzchni 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetacją, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- określenia dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 60% - 85% lub dachów płaskich,
- nie ustalania wskaźnika zabudowy,
- dopuszczenia przyjęcia do bilansu maksymalnie 50% miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach terenów dróg publicznych ogólnodostępnych, dróg wewnętrznych, parkingów publicznych ogólnodostępnych na warunkach zarządcy drogi oraz na terenach sąsiednich;
- dopuszczenia realizacji garaży wbudowanych w budynki, w tym garaży usytuowanych w kondygnacjach podziemnych,
- ustalenia jednorazowej stawki procentowej stanowiącej podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Po analizie zgłoszonych przez Panów Stanisława Marka Łobacza i Łukasza Taudul – Łobacza uwag, nie uwzględniono ich w części dotyczącej:

- ustanowienia w zakresie przeznaczenia podstawowego funkcji usługowej oraz funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, realizowanej w formie mieszkań lub segmentów mieszkalnych, przy zachowaniu jednorodnej kamieniczkowej architektury zewnętrznej i o elewacji opartej na stałym, powtarzalnym module,
- ustalenia w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości przekształcenia powierzchni usługowych na mieszkalne,
- zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu do minimum 10%,
- ustanowienia przy zabudowie usługowej nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy działki z drogą publiczną oznaczoną symbolem 2KD,
- ustalenia w przypadku terenu biologicznie czynnego możliwości wliczenia do jego powierzchni 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetacją, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- nie ustalania wskaźnika zabudowy,
- dopuszczenia przyjęcia do bilansu maksymalnie 50% miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach terenów dróg publicznych ogólnodostępnych, dróg wewnętrznych, na warunkach zarządcy drogi oraz na terenach sąsiednich,
- ustalenia jednorazowej stawki procentowej stanowiącej podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Uwzględnione zostały pozostałe uwagi dotyczące:

- ustanowienia w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwości adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych rozdziału 7 § 63 oraz dopuszczenie przekształcenia jej w zabudowę usługową z zachowaniem wskaźników parkingowych wymienionych w rozdziale 4, § 33, pkt. 7, lit. e i f, pkt. 11 i 12 tekstu niniejszej uchwały,
- określenia dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia połąci dachowych 60% - 85% lub dachów płaskich,
- dopuszczenia realizacji garaży wbudowanych w budynki, w tym garaży usytuowanych w kondygnacjach podziemnych,
- dopuszczenia przyjęcia do bilansu miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie parkingu publicznego 15KP na warunkach zarządcy terenu.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ustanowienia w zakresie przeznaczenia podstawowego funkcji usługowej oraz funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z następujących powodów:

Działki, będące własnością składających uwagę, położone są w części śródmiejskiej, zainwestowanej zabudową wielorodzinną. Funkcje usługowe są tu funkcjami towarzyszącymi. Dlatego też, za wiodącą funkcję, projekt planu przyjmuje funkcję mieszkalną wielorodzinną. Jest to również zgodne w wnioskiem składanym przez obu Panów w dniu 13 lipca 2010 r. Wnioskowano wówczas o to, by przeznaczeniem podstawowym była

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub wielorodzinna, a przeznaczeniem dopuszczalnym pod usługi nieuciążliwe w parterze.

Nie jest możliwe ustalenie jednocześnie dwóch funkcji – usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, jako podstawowych. Wynika to rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z dnia 19 września 2003 r. poz. 1586) oraz z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Dlatego też w ustaleniach planu, jako wiodącą funkcję na obszarze 22MWU przyjęto, cyt:

„W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się wiodącą funkcję mieszkaniową wielorodzinną realizowaną w formie mieszkań lub segmentów mieszkalnych rozdzielonych wewnątrz, przy jednorodnej kamieniczkowej architekturze zewnętrznej i o elewacji opartej na wielokrotności modułu 9,0 m.”

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ustalenia w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości przekształcenia powierzchni usługowych na mieszkalne, gdyż funkcja usługowa jest jedynie funkcją dopuszczoną na terenie 22MWU, zaś funkcja mieszkalna jest funkcją podstawową i dominującą. W związku z powyższym nie ma potrzeby zapisywania w ustaleniach planu dopuszczenia powrotu do funkcji podstawowej.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki do minimum 10%. Przyjęty w projekcie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15% jest wielkością optymalną dla zapewnienia właściwych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu będącego we władaniu obu Panów, tym bardziej, że za powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z przepisami szczególnymi, uznaje się 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetacją, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Ponadto, w piśmie z dnia 13 lipca 2010 r. Panowie wnioskowali o wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 15%.

Zgodnie z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami), na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie objętym projektem planu nie występują tereny o niższym wskaźniku niż określony rozporządzeniem.

Aby zabezpieczyć potrzeby budowlane składających uwagę i na ich wnioski, jak już wcześniej wspomniano, obniżono ten wskaźnik do 15%. W związku z powyższym, należy uznać, że dalsze obniżanie wielkości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zachwieje właściwymi proporcjami w zagospodarowaniu terenu 22MWU i będzie miało negatywny wpływ na warunki zamieszkiwania na tym terenie.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ustanowienia przy zabudowie usługowej nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy działki z drogą publiczną oznaczoną symbolem 2KD. Ustalona projektem planu linia zabudowy stanowi kontynuację linii, na której zlokalizowano budynki położone przy ulicy P. Suzina (2KD), po jej południowej stronie.

Zadaniem planu miejscowego jest między innymi zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. „Ład przestrzenny” w pojęciu ustawy z dnia 27 marca 2003

r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Linią nowej zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wyznacza się, jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działkach sąsiednich. W tym konkretnym przypadku wyznacznikiem dla jej poprowadzenia jest linia, którą wyznaczają szczyty budynków mieszkalnych położonych po południowej stronie ulicy P. Suzina.

Mając powyższe na względzie, stwierdza się, że poprowadzona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego linia zabudowy ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego po południowej stronie ulicy P. Suzina i w związku z tym nie ulegnie ona zmianie.

Ponadto ulica 2KD na odcinku wzdłuż działek, będących własnością Panów Stanisława Marka Łobacza i Łukasza Taudul - Łobacza, jest przewężona do ok. 8,0 m, nie spełnia więc norm przewidzianych dla ulicy o klasie ulicy dojazdowej w obszarze zabudowanym. Zgodnie bowiem z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43, poz. 430) najmniejsza szerokość ulicy dojazdowej w liniach rozgraniczających na terenie zabudowanym wynosi 10,0 m. Przewężenie to ma istotny wpływ na sposób zaopatrzenia przyległych nieruchomości w infrastrukturę techniczną oraz na zapewnienie dojazdów do poszczególnych nieruchomości. Zwrócić tu należy uwagę na fakt, że nieruchomości położone po stronie północnej ulicy 2KD nie mają dojazdu od strony ulicy Gen. Wł. Sikorskiego. Główne wjazdy na działkę o nr geod. 10074 znajdują się powinny również od strony ul. 2KD. Istniejące zwięźnienie ulicy i zakładany sposób zainwestowania działki nr 10074, generujący zwiększony ruch do tej posesji, znacznie utrudnią komunikację na tym fragmencie ulicy.

W związku z powyższym lokalizowanie budynku na granicy pasa drogowego uznaje się za niewłaściwe zarówno z punktu widzenia komunikacji, jak i ładu przestrzennego.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej możliwości wliczenia do powierzchni terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetacją, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej (Dz. U. 2002. 100. 908) w aktach prawa miejscowego nie powinno się przytaczać przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzyrządowych i rozporządzeń. Zaproponowany przez Panów zapis jest zawarty w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 7 kwietnia 2009 r.).

W związku z powyższym przytoczenie go jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej. Przepisy aktów wyższego rzędu niż uchwała rady gminy, a do takich należy powyższe rozporządzenie, są prawem obowiązującym powszechnie. Zatem obowiązują również wtedy, gdy nie są zamieszczone w planie miejscowym.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej nie ustalania wskaźnika zabudowy. Brak wskaźnika zabudowy pozwala na dowolną zabudowę terenu, regulowaną jedynie rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 7 kwietnia 2009 r.). Rozporządzenie to nie bierze pod uwagę specyfiki terenu, dla którego sporządzane są ustalenia planu miejscowego. Dlatego też ustawodawca w art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustanowił obowiązek określenia w planie miejscowym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy. Nieokreślenie wskaźnika intensywności zabudowy może skutkować stwierdzeniem wojewody o niezgodności uchwały z przepisami prawnymi, co skutkuje uchynieniem podjętej uchwały i ponowieniem prac projektowych w celu doprowadzenia miejscowego planu do zgodności z prawem.

Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej dopuszczenia przyjęcia do bilansu maksymalnie 50% miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach terenów dróg publicznych ogólnodostępnych, dróg wewnętrznych, na warunkach zarządcy drogi oraz na terenach sąsiednich.

Realizując inwestycję na działce nr 10074 należy przede wszystkim zabezpieczyć dla niej miejsca parkingowe zgodnie z § 33 pkt. 7 lit e i f projektu planu. Miejsca parkingowe obsługujące usługi są miejscami czasowymi i mogą być traktowane wymiennie z miejscami dla mieszkańców obiektu zrealizowanego na działce. Zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach terenów dróg publicznych, przyległych do nieruchomości składających uwagę nie jest możliwe z uwagi na parametry uniemożliwiające wykonanie zatok postojowych i placów do zawracania. Ulica P. Suzina jest bowiem ulicą nieprzelotową, o długości ok. 180,0 m i szerokości ok. 8,0 m, obsługującą kilkanaście działek budowlanych i trzy budynki wielorodzinne. Projekt planu nie przewiduje na terenie osiedla przyległego do posesji składających uwagę, ani w ciągu drogi wewnętrznej 5KDW możliwości obsługi parkingowej dla terenów sąsiednich. Zarządca tych terenów nie zgłaszał do projektu planu wniosku o umożliwienie na terenie przez siebie zarządzanym, parkowania osobom trzecim, nie będącym mieszkańcami osiedla.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ustalenia jednorazowej stawki procentowej stanowiącej podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. Zapisy dotyczące przyjęcia zerowej stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości są sprzeczne z uregulowaniami art. 15 ust. 2 pkt. 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Stosownie do przywołanego wyżej art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu jej wartości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Nie może być wyższa niż 30 proc. wzrostu wartości nieruchomości. Powyższy przepis wprowadza obowiązek określenia jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu. Określenie procentowej opłaty jest obligatoryjne. Ustawodawca przesądza więc o istnieniu prawnego obowiązku wniesienia jej w okolicznościach wymienionych w przepisie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres swobody w orzekaniu o jej wysokości przez właściwy organ doznaje ograniczenia nie tylko

co do przekroczenia określonej w ustawie górnej wysokości 30 proc., ale także wyklucza możliwość zastosowania stawki zerowej. Ustalenie jej nie tylko nie mieści się w granicach prawnych wynikających z przepisu art. 36 ust. 4 ustawy, lecz również prowadziłoby do zniweczenia woli ustawodawcy wskazującego na rentę planistyczną, jako jeden z elementów dochodu budżetu gminy. Obowiązek pobierania opłat dotyczy każdego.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą ustanowienia w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, możliwości adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych rozdziału 7 § 63 oraz dopuszczenie przekształcenia jej w zabudowę usługową z zachowaniem wskaźników parkingowych wymienionych w rozdziale 4 § 33 pkt. 7 lit. e i f, pkt. 11 i 12 tekstu niniejszej uchwały w części dotyczącej możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Projekt planu dopuszcza bowiem w § 63 ust. 3 pkt. 3 przekształcenie w zabudowę usługową wszystkich istniejących budynków przy zachowaniu wskaźników parkingowych wymienionych w rozdziale 4 § 33 pkt. 7 lit. e i f, pkt. 11 i 12. Po uwzględnieniu tej części uwagi § 63 ust. 3 pkt. 3 otrzymał brzmienie:

„dopuszcza się przekształcenie w zabudowę usługową wszystkich istniejących budynków z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz przy zachowaniu wskaźników parkingowych wymienionych w rozdziale 4 § 33 pkt. 7 lit. e i f, pkt. 11 i 12 tekstu niniejszej uchwały.”

Uwzględnia się uwagę dotyczącą dopuszczenia realizacji dachów, jako dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 60% - 85% lub dachów płaskich. Uwzględnienie tej uwagi niesie za sobą zmianę w zapisie § 63 ust. 5, który po zmianie otrzymał brzmienie:

„Nowa zabudowa wielorodzinna nie powinna przekraczać 3 kondygnacji naziemnych, nie wyżej niż 9,5 m do okapu, przy założeniu:

- 1) realizacji dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 60% do 85% i połaciach stykających się w kalenicy budynku oraz:
 - a) zakazie realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie,
 - b) zakazie realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia,
 - c) zakazie otwierania dachów na całej długości,
 - d) zakazie stosowania lukarn od strony pierzei ulicznych,
 - e) zakazie stosowania okien połaciowych o łącznej długości przekraczającej 30% długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy,
 - f) obowiązku rozmieszczania lukarn w połaci dachowej w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji,
 - g) obowiązku rozmieszczania okien połaciowych w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji w przypadku ich realizacji od strony pierzei ulicznych;
- 2) dopuszczenia realizacji dachów płaskich;
- 3) zachowania min. 15% powierzchni biologicznie czynnej działki.”

Uwzględnia się uwagę dotyczącą dopuszczenia realizacji garaży wbudowanych w budynki, w tym garaży usytuowanych w kondygnacjach podziemnych. W związku z uwzględnieniem uwagi § 63 ust. 9 otrzymał brzmienie:

„Od strony parkingu 15KP dopuszcza się wykonanie wjazdu do garaży podziemnych zlokalizowanych w piwnicy nowo projektowanego budynku, bądź wbudowanych w budynek w poziomie terenu.”

Uwzględnia się uwagę w części dotyczącej zapewnienia możliwości parkowania na terenie parkingu publicznego 15KP. W tym celu zmieniono ustalenia projektu tekstu uchwały w § 58 ust. 6. Ustęp ten po zmianie otrzymał brzmienie:

„Dopuszcza się wjazdy na teren 22MWU i 21MWU poprzez teren parkingu oraz bilansowanie miejsc parkingowych terenu 15KP z miejscami na terenach 22MWU i 21MWU w wielkości maksymalnie 50% miejsc postojowych na warunkach zarządcy terenu 15KP i po likwidacji garaży położonych przy granicy z działką o nr geod. 10074 oraz zastąpieniu ich parkingiem w poziomie terenu.”

Dokonane zmiany wywołane uwzględnieniem uwag nie skutkują ponowieniem procedury w zakresie uzgodnień i opiniowania projektu planu.

9. Pani Irena Ostrowska w dniu 30 marca 2011 r. złożyła do projektu planu uwagę dotyczącą odstąpienia od likwidacji garażu położonego na działce nr 11989 w konturze 15KP. Po analizie złożonej uwagi, została ona uwzględniona w sposób następujący:

Pozostawia się ciąg murowanych garaży, w składzie którego jest również garaż należący do Pani Ireny Ostrowskiej, dając wytyczne do ujednoczenia ich wysokości i kolorystyki oraz uporządkowania całego terenu 15KP i realizacji parkingów. W związku z uwzględnieniem uwagi § 58 tekstu uchwały otrzymał brzmienie:

- „1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu publicznego o powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KP.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego istniejącą zabudowę garażową położoną przy północnej granicy terenu przeznacza się do likwidacji i zastąpienia parkingiem w poziomie terenu.
3. Dopuszcza się funkcjonowanie 12 istniejących garaży murowanych zlokalizowanych na wydzielonych geodezyjnie działkach o nr: 11986, 11987, 11988, 11989, 11990, 11991, 11992, 11993, 11994, 11995, 11996 i 11997, przy założeniu poprawy ich estetyki na poniższych warunkach: utrzymanie jednolitej kolorystyki i wykończenia zespołu garażowego – ściany w kolorze rozbielonego beżu, wrota w kolorze ciemnego brązu, ujednoczona wysokość.
4. Zakaz realizacji garaży tymczasowych o konstrukcji blaszanej oraz podziału terenu 15KP.
5. Dla terenu 15KP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 4 § 33 pkt. 7 lit. c, pkt.10, 11 i 12, rozdziału 5 § 35 pkt. 1, pkt. 3 lit. d, pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.
6. Dopuszcza się wjazdy na teren 22MWU i 21MWU poprzez teren parkingu oraz bilansowanie miejsc parkingowych terenu 15KP z miejscami na terenach 22MWU i 21MWU w wielkości maksymalnie 50% miejsc postojowych na warunkach zarządcy terenu 15KP i po likwidacji garaży położonych przy granicy z działką o nr geod. 10074 oraz zastąpieniu ich parkingiem w poziomie terenu.”

Dokonana zmiana, będąca wynikiem uwzględnienia uwagi Pani Ireny Ostrowskiej nie jest istotna i nie skutkuje koniecznością ponowienia uzgodnienia projektu planu.

10. Pan Heronim Ferenc w dniu 05 kwietnia 2011 r. zgłosił do projektu planu uwagę dotyczącą:

– zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu ogólnego uchwalonego Uchwałą Nr X/38/78 WRN w Suwałkach z dnia 28. 06. 1978 r.,

- nakazu ujednoczenia kolorystyki i kształtu garaży położonych za budynkiem położonym przy ul. T. Kościuszki 93,
- realizacji parkingów w miejscu po wyburzonym budynku za blokiem Kościuszki 91A,
- wprowadzenia do ustaleń planu zapisu dotyczącego nakazu wykupu działek pod garażami na terenie 15KD.

Po przeanalizowaniu pisma Pana Heronima Ferencza podjęto decyzję o uwzględnieniu części uwagi dotyczącej podania wytycznych do ujednoczenia wysokości i kolorystyki garaży murowanych położonych za budynkiem Kościuszki 93, na terenie 15KP. Pozostałe poruszone w uwadze kwestie nie zostały uwzględnione.

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr X/38/78 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Suwałkach z dnia 28. 06. 1978 r. stracił swoją moc prawną na skutek uchwalenia Uchwałą Nr XXVII/147/92 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 10. 06 1992 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, zmienionego w roku 1994 Uchwałą Nr VI/38/94 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 14. 12. 1994 r.

Na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ostatecznie utraciły moc obowiązującą 31 grudnia 2003 r. Wygaśnięcie mocy obowiązującej planów zagospodarowania przestrzennego spowodowało, że o zabudowie danego terenu decyduje prawo własności, ograniczone zasadą dobrego sąsiedztwa.

Na terenie objętym projektem planu, dokumentem regulującym przeznaczenie jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” uchwalone uchwałami: Nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca z 1998 r., Nr XXXVI/342/2001 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2001 r., Nr XVI/135/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r., Nr XXIV/220/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2008 r. oraz Nr XXXI/294/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 grudnia 2008 r. Obecnie sporządzany projekt planu, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), jest zgodny z ustaleniami studium i przepisami szczególnymi, które dają jedynie ogólne wytyczne do dalszego gospodarowania przestrzenią. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów ustala, zgodnie z art. 4 i 14 ww. ustawy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zarówno w przywoływanym przez Pana Heronima Ferencza nieobowiązującym już planie ogólnym, jak i w studium, teren oznaczony symbolem 15KP jest częścią większych obszarów zabudowy wielorodzinnej, na których powinny być zabezpieczone wszelkie potrzeby mieszkańców, w tym i miejsca parkingowe. Sporządzony projekt planu miejscowego jest kontynuacją i uszczegółowieniem zapisów nieobowiązujących miejscowych planów dotyczących tego terenu, poprzez uwzględnienie i utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla powstałego w latach 60-tych XX w. Jest też zgodny z ustaleniami studium.

W aspekcie powyższego żądanie, aby ustalenia projektu planu miejscowego były zgodne z planem ogólnym, jest bezzasadne abstrahując od tego, iż plan ogólny z roku 1978 jest dokumentem nieobowiązującym.

Żądanie wprowadzenia do ustaleń planu zapisu dotyczącego nakazu wykupu działek pod garażami na terenie 15KP uznaje się również za bezzasadne, ponieważ kwestie obrotu gruntami nie są przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan nie może w swoich ustaleniach nakazywać sprzedaży bądź zakupu jakichkolwiek gruntów. Poza tym Pan Heronim Ferenc, jako osoba trzecia, nie może nakazać właścicielowi terenu 15KP zagospodarowania go w sposób dogodny dla siebie, gdyż jest to ingerencja w prawo własności. Sposób zagospodarowania terenu 15KP nie narusza jego interesu prawnego ani faktycznego, gdyż jak wspomniano wcześniej, nie posiada on do tego terenu tytułu prawnego. Ani właściciel terenu – Gmina Miasto Suwałki, ani Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach (ZBM), który jako komunalna jednostka organizacyjna sprawująca zarząd na nieruchomościach budynków mieszkalnych, użytkowych i gruntach stanowiących własność komunalną na terenie objętym ustaleniami planu, nie złożyli uwag do zapisu zawartego w projekcie tekstu uchwały w § 58, dotyczącego terenu 15KP. Zadaniem planu miejscowego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu w sposób zapewniający ład przestrzenny i interes publiczny.

W rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami):

- przez ład przestrzenny rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- przez interes publiczny rozumie się uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowanie potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zapewnienie ładu przestrzennego na terenie 15KP nastąpi poprzez likwidację 11 garaży o charakterze tymczasowym i ustanowienie zasad zagospodarowania tego terenu. Zgodnie z tymi zasadami w miejscu garaży położonych przy granicy z działką 10074 realizowany będzie parking. Zapewnienie interesu publicznego nastąpi poprzez zrealizowanie 18 miejsc postojowych w poziomie terenu, zaspokajających potrzeby mieszkańców. Analiza możliwości zagospodarowania terenu 15KP wykazała bowiem, że po wyburzeniu 11 garaży, które mają charakter tymczasowy i nie posiadają jednolitej formy architektonicznej, co powoduje oszpecenie otoczenia, można będzie wybudować 18 miejsc parkingowych. Analiza przeczy więc sugestiom składającego uwagę, że likwidacja garaży i realizacja parkingów nie zwiększy liczby miejsc postojowych. Wzrastająca z każdym rokiem liczba samochodów powoduje, że stare osiedla mieszkaniowe nie są dostosowane do zapewnienia potrzeb parkingowych mieszkańców. Dlatego też sporządzony projekt planu stara się choć w minimalnym stopniu zwiększyć liczbę parkingów, z których mogliby korzystać mieszkańcy i tym samym zaspokoić interes publiczny mieszkańców osiedla. Wiadomą zaś rzeczą jest iż na danym terenie zaprojektować można większą liczbę miejsc parkingowych niż garaży. W sporządzonym projekcie planu miejscowego na terenie 15KP pozostawia się natomiast ciąg murowanych garaży położonych w granicy z terenem 5KDW, które w większości są garażami prywatnymi.

Mając powyższe na uwadze nie uwzględnia się uwagi dotyczącej nakazu wykupu działek pod garażami na terenie 15KP.

Na terenie, który znajduje się za blokiem mieszkalnym 91A administrator terenu realizować będzie parkingi oraz plac zabaw dla dzieci. Ustalenia dotyczące realizacji w tym miejscu parkingu zawierał projekt planu wyłożony do publicznego wglądu. Uwaga dotycząca „realizacji parkingów w miejscu po wyburzonym budynku za blokiem Kościuszki 91A” jest więc bezzasadna. Ponadto, tak jak w przypadku rozpatrywania poprzedniej uwagi, stwierdza się iż Pan Heronim Ferenc, jako osoba trzecia, nie może nakazać właścicielowi terenu 18MW w jaki sposób ma zagospodarować teren do niego należący, gdyż jest to ingerencja w prawo własności.

W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą wprowadzenia nakazu ujednoczenia kolorystyki i kształtu garaży położonych za budynkiem Kościuszki 93. Nakaz ten dotyczy ciągu murowanych garaży położonych na terenie 15KP i graniczących z drogą 5KDW. Garaże te, w wyniku rozpatrzenia uwag ich właścicieli pozostawiono, wprowadzając do tekstu uchwały wytyczne dotyczące ich ujednoczenia. W związku z tym § 58 tekstu uchwały otrzymał brzmienie:

- „1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu publicznego o powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KP.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego istniejącą zabudowę garażową położoną przy północnej granicy terenu przeznaczają się do likwidacji i zastąpienia parkingiem w poziomie terenu.
3. Dopuszcza się funkcjonowanie 12 istniejących garaży murowanych zlokalizowanych na wydzielonych geodezyjnie działkach o nr: 11986, 11987, 11988, 11989, 11990, 11991, 11992, 11993, 11994, 11995, 11996 i 11997, przy założeniu poprawy ich estetyki na poniższych warunkach: utrzymanie jednolitej kolorystyki i wykończenia zespołu garażowego – ściany w kolorze rozbielonego beżu, wrota w kolorze ciemnego brązu, ujednoczona wysokość.
4. Zakaz realizacji garaży tymczasowych o konstrukcji blaszanej oraz podziału terenu 15KP.
5. Dla terenu 15KP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 4 § 33 pkt. 7 lit. c, pkt.10, 11 i 12, rozdziału 5 § 35 pkt. 1, pkt. 3 lit. d, pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.
6. Dopuszcza się wjazdy na teren 22MWU i 21MWU poprzez teren parkingu oraz bilansowanie miejsc parkingowych terenu 15KP z miejscami na terenach 22MWU i 21MWU w wielkości maksymalnie 50% miejsc postojowych na warunkach zarządcy terenu 15KP i po likwidacji garaży położonych przy granicy z działką o nr geod. 10074 oraz zastąpieniu ich parkingiem w poziomie terenu.”

Dokonana zmiana nie jest istotna i nie skutkuje koniecznością ponowienia uzgodnienia projektu planu.

11. Pan Zdzisław Koncewicz oraz Pan Krzysztof Zackiewicz w dniu 4 kwietnia 2011 r. złożyli uwagę dotyczącą:

- pozostawienia istniejącego ciągu blaszanych garaży położonych na terenie oznaczonym w planie symbolem 15KP,
- wykonania miejsc postojowych pomiędzy budynkami wspólnot mieszkaniowych Kościuszki 91A i 91B.

Po analizie uwagi nie uwzględnia się jej w części dotyczącej pozostawienia istniejącego ciągu blaszanych garaży położonych na terenie oznaczonym w planie symbolem 15KP.

Uzasadnienie:

Zadaniami planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), jest między innymi kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ład przestrzenny.

Przez ład przestrzenny rozumie się takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Zapewnienie ładu przestrzennego na terenie 15KP nastąpi poprzez likwidację 11 garaży o charakterze tymczasowym i ustanowienie zasad zagospodarowania tego terenu, według których realizowany będzie parking. W wyniku rozpatrzenia uwag dotyczących tego terenu zdecydowano o pozostawieniu garaży, które znajdują się na wydzielonych geodezyjnie działkach i do których jest ustanowiony tytuł prawny. Położone są one na terenie 15KP i graniczą z drogą 5KDW. Garaże położone po stronie północnej terenu 15KP, do których ich najemcy nie mają prawa własności, przeznacza się do rozbiórki. Są to garaże o charakterze tymczasowym, w większości o konstrukcji blaszanej, realizowane w różnym okresie czasu przez indywidualnych inwestorów. Ich stan techniczny i estetyczny jest nieodpowiedni, szpecący otoczenie. Nie ma możliwości ich ujednolicenia. Wykonana analiza zagospodarowania terenu wykazała, że po wyburzeniu 11 garaży uzyskać można 18 miejsc parkingowych w poziomie terenu, co jest istotne z punktu widzenia zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych mieszkańcom całego osiedla.

Dla pozostawionych na terenie 15KP garaży murowanych, położonych przy granicy z terenem 5KDW, dokonano zmiany ustaleń planu nakazując ujednolicenie ich wyglądu zewnętrznego. W związku z tym § 58 tekstu uchwały otrzymał brzmienie:

- „1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu publicznego o powierzchni ok. 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KP.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego istniejącą zabudowę garażową położoną przy północnej granicy terenu przeznacza się do likwidacji i zastąpienia parkingiem w poziomie terenu.
3. Dopuszcza się funkcjonowanie 12 istniejących garaży murowanych zlokalizowanych na wydzielonych geodezyjnie działkach o nr: 11986, 11987, 11988, 11989, 11990, 11991, 11992, 11993, 11994, 11995, 11996 i 11997, przy założeniu poprawy ich estetyki na poniższych warunkach: utrzymanie jednolitej kolorystyki i wykończenia zespołu garażowego – ściany w kolorze rozbielonego beżu, wrota w kolorze ciemnego brązu, ujednolicona wysokość.
4. Zakaz realizacji garaży tymczasowych o konstrukcji blaszanej oraz podziału terenu 15KP.
5. Dla terenu 15KP obowiązują ponadto ustalenia rozdziału 4 § 33 pkt. 7 lit. c, pkt.10, 11 i 12, rozdziału 5 § 35 pkt. 1, pkt. 3 lit. d, pkt. 5 tekstu niniejszej uchwały.
6. Dopuszcza się wjazdy na teren 22MWU i 21MWU poprzez teren parkingu oraz bilansowanie miejsc parkingowych terenu 15KP z miejscami na terenach 22MWU

i 21MWU w wielkości maksymalnie 50% miejsc postojowych i na warunkach zarządcy terenu 15KP i po likwidacji garaży położonych przy granicy z działką o nr geod. 10074 oraz zastąpieniu ich parkingiem w poziomie terenu.”

Uwzględnia się uwagę dotyczącą wykonania miejsc postojowych pomiędzy budynkami wspólnot mieszkaniowych Kościuszki 91A i 91B. Wykonanie tych miejsc postojowych należy do zadań administratora osiedla - Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach (ZBM), który jest komunalną jednostką organizacyjną sprawującą zarząd na nieruchomościach budynków mieszkalnych użytkowych i gruntach stanowiących własność komunalną na terenie objętym ustaleniami planu. Możliwość ich budowy zagwarantowana jest zapisami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia nakazują na terenach MW realizację ciągów pieszo-jezdnymi umożliwiającymi zapewnienie dojazdów do poszczególnych budynków mieszkalnych. Niemniej jednak, po rozpatrzeniu uwagi dotyczącej tej samej kwestii, złożonej przez ZBM zdecydowano, o wrysowaniu cienką linią, oznaczoną w legendzie jako „jezdnie”, miejsc postojowych pomiędzy budynkami wspólnot mieszkaniowych Kościuszki 91A i 91B. Przy czym nie wprowadzono ani na rysunku projektu planu, ani w tekście uchwały dodatkowych oznaczeń cyfrowych i literowych.

Dokonane w projekcie rysunku planu zmiany, wynikające z uwzględnienia uwag nie są istotne i nie skutkują koniecznością ponownienia uzgodnienia projektu planu.

12. Państwo: Katarzyna Onisko - Zubowicz, Ewa Narloch, Lucjana Oponowicz, Waleria Sawicka, Teresa Milewska, Józef Domysłowski, Aleksander Wilczyński, Artur Popławski zgłosili do projektu planu uwagę zawartą w piśmie z dnia 6 kwietnia 2011 r., dotyczącą:

- zwiększenia terenu 18aMW kosztem projektowanego terenu 42KWpj-KP o min. 4 m od ściany budynku, która to przestrzeń umożliwi ewentualną dobudowę wiatrołapów (w obecnym zapisie niemożliwą ze względu na ograniczenie terenu 18aMW) oraz zapewni przestrzeń na zieleniec oddzielający istniejący przy budynku chodnik od projektowanego wjazdu na teren 42KWpj-KP,
- zmniejszenia terenu 42KWpj-KP pod parkingi dla mieszkańców bloków Kościuszki 83 i Kościuszki 83a zgodnie z propozycją zarządcy terenu, tj. ZBM, oraz zapewnienie wjazdu na parking szer. 5 m z uwagi na to, że chodnik o szerokości 1,7 m istnieje przy samym budynku,
- wykreślenia zapisu w § 69 ust. 5 „dopuszcza się skomunikowanie od 42KWpj-KP na warunkach zarządcy terenu” z uwagi na to, że zarządca tego terenu – ZBM, przedłożył propozycję budowy układu komunikacyjnego na terenie 42KWpj-KP – bez skomunikowania terenu 31U.

Po analizie zgłoszonej uwagi nie uwzględnia się jej w części dotyczącej:

- zwiększenia terenu 18aMW kosztem projektowanego terenu 42KWpj-KP o min. 4 m od ściany budynku, która to przestrzeń umożliwi ewentualną dobudowę wiatrołapów (w obecnym zapisie niemożliwą ze względu na ograniczenie terenu 18aMW) oraz zapewni przestrzeń na zieleniec oddzielający istniejący przy budynku chodnik od projektowanego wjazdu na teren 42KWpj-KP,
- wykreślenia zapisu w § 69 ust. 5 „dopuszcza się skomunikowanie od 42KWpj-KP na warunkach zarządcy terenu” z uwagi na to, że zarządca tego terenu – ZBM przedłożył

propozycję budowy układu komunikacyjnego na terenie 42KWpj-KP – bez skomunikowania terenu 31U.

Uzasadnienie:

Nie jest zasadne zwiększenie terenu 18aMW kosztem projektowanego terenu 42KWpj-KP. Składający uwagę nie mają bowiem tytułu prawnego do terenu na, którym zaprojektowany został ciąg pieszo-jezdny z parkingami, oznaczony symbolem 42KWpj-KP. Wiatrołapy mogą powstać w części będącej współwłasnością składających uwagę, to znaczy w obrębie terenu 18aMW. Ponadto jest to sprzeczne z uwagą do planu wniesioną przez ZBM, jako zarządcy gruntów, na których projektowany jest ciąg pieszo-jezdny z parkingami 42KWpj-KP.

Osoby trzecie, a takimi są składający uwagę, nie mogą nakazać właścicielowi terenu 42KWpj-KP zagospodarowania go w sposób dogodny dla siebie, gdyż jest to ingerencja w prawo własności. Sposób zagospodarowania terenu 42KWpj-KP nie narusza interesu prawnego ani faktycznego osób składających uwagę, gdyż jak wspomniano wcześniej, składający uwagę nie mają do tego terenu tytułu prawnego. Przedłożona przez ZBM propozycja budowy ciągu pieszo-jezdnego z parkingami 42KWpj-KP, umożliwia skomunikowanie terenu 31U. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej wykreślenia zapisu w § 69 ust. 5: „dopuszcza się skomunikowanie od 42KWpj-KP na warunkach zarządcy terenu”.

Uwzględniono natomiast uwagę w części dotyczącej, cyt: „zmniejszenia terenu 42KWpj-KP pod parkingi dla mieszkańców bloków Kościuszki 83 i Kościuszki 83a, zgodnie z propozycją zarządcy terenu, tj. ZBM oraz zapewnienia wjazdu na parking szer. 5 m z uwagi na to, że chodnik o szerokości 1,7 m. istnieje przy samym budynku”, ze względu na fakt, iż jest ona spójna z uwagą złożoną przez ZBM, zarządcę przedmiotowego terenu.

W związku z powyższym na rysunku planu zmieniony został dojazd do budynku położonego przy ul. T. Kościuszki 83 i parking, zgodnie z propozycją ZBM, ale przy założeniu, że jezdnia będzie miała szerokość 5,0 m.

Dokonane w projekcie rysunku planu zmiany, dotyczące lokalizacji dojazdów i parkingów nie skutkują koniecznością ponownienia uzgodnienia projektu planu.

13. Państwo Łucja i Antoni Wardach w dniu 5 kwietnia 2011 r. złożyli do projektu planu uwagę dotyczącą:

- zmiany zapisu § 33 ust. 7 lit. f na: „ dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny”, aby umożliwić zabezpieczenie potrzeb parkingowych poza nieruchomością przeznaczoną pod zabudowę mieszkalną, np. w granicach przyległych pasów drogowych, co jest nieuniknione w przypadku nieruchomości budowlanych o ograniczonej powierzchni,
- zmiany zapisu § 68 ust. 3 zezwalającej na rozbudowę istniejącego budynku, co pozwoli przy jego modernizacji na zmiany w obrysie budynku,
- przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kwartałów 30U, 24MN i 23MNU względem ul. Sikorskiego i usytuowanie jej w jednakowej odległości dla wszystkich kwartałów, tj. w odległości 4 m od pasa drogowego ul. Sikorskiego, gdyż obecnie linia

ta prowadzona jest pod skosem i dla kwartału 23 MNU linia ta oddalona jest ok. 4 m od granicy pasa drogowego, a dla kwartału 30U ok. 6,5 m,

– przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kwartału 30U względem ul. E. Plater i poprowadzenie jej po wschodniej granicy kwartału 30U, linia ta będzie wówczas przedłużeniem istniejącej linii zabudowy względem ul. E. Plater, utworzonej przez sąsiednie bloki w kwartałach 17MW i 16MW,

– zmiany zapisu § 68 ust. 3 i 6 oraz §36 ust.2 pkt. 1 zezwalającej na realizację w kwartale 30U obiektu wyższego czterokondygnacyjnego o wysokości do 14 m, lub przynajmniej trzykondygnacyjnego, o wysokości do 12 m, co jest zasadne ze względu na to, iż kwartał 30U jest narożny i sąsiaduje z pięciokondygnacyjną zabudową wielorodzinną,

– zmiany zapisu § 68 ust. 5 zezwalającej na wprowadzenie, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla kwartału 30U, możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu z przeznaczeniem na budynek usługowo-mieszkalny, obok możliwości likwidacji istniejącego obiektu i budowy nowego usługowo-mieszkalnego; taki zapis pozwoli na wprowadzenie funkcji mieszkalnej obok usługowej.

Po przeanalizowaniu uwagi nie uwzględnia się jej w części dotyczącej:

– zmiany zapisu § 33 ust. 7 lit. f na: „dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny”, aby umożliwić zabezpieczenie potrzeb parkingowych poza nieruchomością przeznaczoną pod zabudowę mieszkalną, np. w granicach przyległych pasów drogowych, co jest nieuniknione w przypadku nieruchomości budowlanych o ograniczonej powierzchni,

– przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kwartałów 30U, 24MN i 23MNU względem ul. Sikorskiego i usytuowanie jej w jednakowej odległości dla wszystkich kwartałów, tj. w odległości 4 m od pasa drogowego ul. Sikorskiego, gdyż obecnie linia ta prowadzona jest pod skosem i dla kwartału 23 MNU linia ta oddalona jest ok. 4 m od granicy pasa drogowego, a dla kwartału 30U ok. 6,5 m,

– przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kwartału 30U względem ul. E. Plater i poprowadzenie jej po wschodniej granicy kwartału 30U, linia ta będzie wówczas przedłużeniem istniejącej linii zabudowy względem ul. E. Plater, utworzonej przez sąsiednie bloki w kwartałach 17MW i 16MW,

– zmiany zapisu § 68 ust. 3 i 6 oraz §36 ust.2 pkt. 1 zezwalającej na realizację w kwartale 30U obiektu wyższego czterokondygnacyjnego o wysokości do 14 m, lub przynajmniej trzykondygnacyjnego, o wysokości do 12 m, co jest to zasadne ze względu na to, iż kwartał 30U jest narożny i sąsiaduje z pięciokondygnacyjną zabudową wielorodzinną.

Uwzględnia się uwagi dotyczące zmian w zapisach:

– w § 68 ust. 3 zezwalających na rozbudowę istniejącego budynku,

– w § 68 ust. 5 zezwalających na wprowadzenie, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla kwartału 30U, możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu z przeznaczeniem na budynek usługowo-mieszkalny, obok możliwości likwidacji istniejącego obiektu i budowy nowego usługowo-mieszkalnego.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany zapisu w § 33 ust. 7 lit. f na: „dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny”, ponieważ w projekcie planu, który został wyłożony do publicznego wglądu § 33 ust. 7 lit. f miał brzmienie, cyt.:

„7) zabezpieczenie potrzeb w zakresie parkowania samochodów:

f) na terenach zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.”

Nie jest możliwe zapewnienie parkowania na terenie przyległych dróg publicznych. Ich parametry oraz istniejące wjazdy na poszczególne posesje, uniemożliwiają wykonanie zatok parkingowych przykrawężnikowych.

W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenów 30U, 24MN i 23MNU równoległe do linii rozgraniczającej ul. Gen. W. Sikorskiego i usytuowanie jej w jednakowej odległości dla wszystkich kwartałów, tj. w odległości 4,0 m od pasa drogowego tej ulicy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się między innymi zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Aby zachować ład przestrzenny linię zabudowy wzdłuż południowej strony ulicy Gen. W. Sikorskiego poprowadzono równoległe do linii zabudowy północnej pierzei ulicy P. Suzina (2KD) oraz równoległe do linii zabudowy, którą wyznaczają budynki położone po północnej stronie ulicy Gen. W. Sikorskiego.

Linie zabudowy są istotnym elementem ustaleń planu. Ich przebieg uzyskał właściwe uzgodnienia. Wyznaczona od strony ul. Gen. W. Sikorskiego linia zabudowy ma na celu umożliwienie w przyszłości planowanej przebudowy tej ulicy. Ustanowiona linia zabudowy pozwala również na właściwe i ustalone w projekcie planu proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę i terenami biologicznie czynnymi. Umożliwia nie tylko powiększenie powierzchni zabudowy budynku zrealizowanego na działce 10066/2, ale i zrealizowanie miejsc parkingowych na terenie tej działki. Wielkość terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę i wielkość terenów biologicznie czynnych jest wynikiem przeprowadzonych analiz dotyczących stosunku zabudowy do powierzchni niezabudowanej na obszarze objętym planem.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 30U względem ul. E. Plater i poprowadzenie jej po wschodniej granicy terenu 30U tak, aby była ona przedłużeniem istniejącej linii zabudowy ul. E. Plater. Przesunięcie linii zabudowy w sposób przez Państwa proponowany spowoduje, iż znajdzie się ona na granicy linii rozgraniczającej pasa drogowego i konturu 30U. Skutkuje to możliwością usytuowania ściany budynku w linii rozgraniczającej pasa drogowego. Teren 30U położony jest przy bardzo ruchliwym skrzyżowaniu, które planowane jest do przebudowy. Przebudowie ulegnie również skrzyżowanie ulic 1KD i 2KD. Realizacja zabudowy generującej dodatkowy ruch w rejonie tych dwóch skrzyżowań na granicy pasa drogowego stwarza zagrożenie dla użytkowników. W projekcie planu ustalono jednakową odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy 1KD dla bloków mieszkalnych, jak i dla budynku na terenie 30U. Zachowany więc jest ład przestrzenny, w szczególności zaś ład urbanistyczny na tym terenie.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany w zapisach § 68 ust. 3 i 6 oraz §36 ust.2 pkt. 1 zezwalające na realizację na terenie 30U obiektu wyższego - czterokondygnacyjnego o wysokości do 14 m, lub przynajmniej trzykondygnacyjnego, o wysokości do 12 m.

Jednym z zadań planu miejscowego jest, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający ład przestrzenny. Przez ład przestrzenny rozumie się takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Zwiększenie wysokości budynku do 4 lub 3 kondygnacji zakłóci ład przestrzenny w pierzei ulicy Gen. W. Sikorskiego. Obecna architektura budynków znajdujących się w tej pierzei stanowi zwartą całość, a zaproponowana wysokość budynku w konturze 30U nawiązuje nie tylko do większości budynków położonych w konturze 24MN, ale także do usługowej części budynku położonego po przeciwnej stronie, przy skrzyżowaniu ulicy Emilii Plater z ulicą Gen. W. Sikorskiego, tworząc w ten sposób jednolitą wysokościowo pierzeję. Zwiększenie wysokości budynku spowodowałoby nie tylko zwiększenie intensywności zabudowy na działce nr 10066/2, ale i uciążliwość w użytkowaniu i zagospodarowaniu działki nr 10067. Ponieważ działka nr 10066/2 położona jest w części zabytkowej układu urbanistycznego miasta Suwałk, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-31, wszelkie działania inwestycyjne podejmowane na tym terenie wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Projekt planu w obecnym kształcie pismem znak: MKZ-II-40400/12-1/10 z dnia 6 grudnia 2010 r. uzyskał pozytywne uzgodnienie konserwatora zabytków. W procesie rozpatrywania uwag złożonych do projektu planu zasięgnięto opinii konserwatora zabytków, który negatywnie wypowiedział się, co do możliwości podwyższenia budynku do 3 - 4 kondygnacji. Uzgodnienie projektu planu z dnia 6 grudnia 2010 r. jest więc wiążące. W związku z powyższym nie ma możliwości dopuszczenia do podwyższenia zabudowy do 3 kondygnacji, bądź budowy nowego budynku o takiej wysokości.

W związku z uwzględnieniem uwag:

§ 68 ust. 3 przyjmie brzmienie:

„Adaptuje się istniejący na terenie 30U murowany budynek i zezwala na jego rozbudowę zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy i przebudowę oraz podwyższenie o jedną kondygnację na zasadach określonych w rozdziale 5 § 36 ust. 2 i ust. 4.”

§ 68 ust. 5 przyjmie brzmienie:

„W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego umożliwia się w adaptowanym budynku realizację obok funkcji usługowej, funkcji mieszkalnej wyłącznie na drugiej kondygnacji i na zasadach określonych w rozdziale 5 § 36 ust. 2 i ust. 4, lub likwidację istniejącej na terenie 30U zabudowy i realizację nowego budynku o funkcji usługowo-mieszkalnej, bądź usługowej”.

Dokonane w tekście projektu uchwały zmiany nie skutkują ponowieniem procedury w zakresie uzgodnień i opiniowania projektu planu.

14. Pani Emilia Zajko w dniu 12 kwietnia 2011 r. złożyła uwagę dotyczącą zapewnienia w projekcie planu swobodnego dojazdu do posesji położonej przy ul. T. Kościuszki 93 z projektowanego parkingu oznaczonego symbolem 15KP.

Po przeanalizowaniu uwaga złożona przez Panią Emilię Zajko została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Posesja przy ulicy T. Kościuszki 93 ma zapewniony swobodny dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. T. Kościuszki. Ponadto projekt planu dopuszcza obsługę komunikacyjną tej posesji poprzez teren 15KP przyległy do niej od strony zachodniej.

Zespół autorski dokonał analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla budżetu gminy.

Przy realizacji ustaleń planu budżet gminy obciążą kwota 2 531 442 zł, w tym:

370 600 zł - z tytułu wykupu gruntów niezbędnych do realizacji zakładanych funkcji,
150 000 zł – z tytułu wykupu budynków i prac rozbiórkowych,
1 987 842 zł – z tytułu budowy dróg i parkingów z infrastrukturą,
23 000 zł – na podziały geodezyjne i wycenę nieruchomości.

Realizacja przewidywanych na terenie objętym planem inwestycji takich, jak: modernizacja i budowa dróg oraz infrastruktury technicznej należy do zadań własnych gminy i następować będzie zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk. Zrekompensowane będą one w części z podatków od nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 5%.