

## 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 póź. zm.) oraz zgodnie z podjętą przez Radę Miejską w Suwałkach uchwałą intencyjną Nr XXIV/218/08 z dnia 27 maja 2008 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 227,48 ha, położony w północno - wschodniej części Suwałk, ograniczony ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, Prymasa S. Wyszyńskiego, od północy drogą gruntową Szwajcaria, a od wschodu granicami administracyjnymi miasta.

Plan ten po 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 skomunikowania północno – wschodniej 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,
- ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne i przestrzenne,
- wyznaczenie nowych terenów budowlanych wraz z obsługującą infrastrukturą techniczną,
- uwzględnienie zadań publicznych,
- zwiększenie udziału terenów zielonych.

Plan ten będzie kontynuacją dotychczasowych opracowań planistycznych i jest zgodny z rozwiązaniami przewidywanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Suwałk.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.02.2012 r. do 12.03.2012 r. Uwagi do planu składać można było do 30.03.2012 r. Podczas wyłożenia do projektu planu złożono 15 uwag, z których 8 zostało uwzględnionych, 4 nie zostały uwzględnione, 3 zostały uwzględnione w części.

Rozpatrzenie uwag nastąpiło na kolegium Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 19.04.2012 r. Przy rozpatrywaniu zgłoszonych uwag brano pod uwagę konieczność porządkowania i rozwoju tego terenu oraz fakt, że 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 24.02.2012 r. Państwo Anna i Mariusz Ceckowscy wnieśli do projektu planu uwagę, w której wnoszą o korektę linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6KD i 21MN od strony południowej, aby poprowadzić ją po granicy działki 22644/15 stanowiącej ich własność.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi.

W projekcie planu, w części rysunkowej, została dokonana korekta polegająca na poprowadzeniu linii rozgraniczającej wydzielającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 6MN i 21MN od strony południowej po granicy działki o nr 22644/15.

2. Pismem z dnia 22.03.2012 r. Pan Andrzej Markiewicz wniósł do projektu planu uwagę, w której wnosi o możliwość wybudowania pensjonatu oraz wydzielenia 4 działek budowlanych z przeznaczeniem ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku graficznym, z zachowaniem istniejącej zabudowy siedliskowej, na działce nr 22629/2 położonej w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 34R,ST. W przypadku uwzględnienia możliwości prowadzenia działalności agroturystycznej w ramach siedliska rolniczego wycofuje uwagę dotyczącą podziału terenu na 4 działki budowlane z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i z wybudowania pensjonatu.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi.

W projekcie planu, w części tekstowej, została dokonana korekta zapisu § 49 ust. 2 polegająca na jego uzupełnieniu o zapis dopuszczający realizację działalności agroturystycznej w ramach siedliska rolniczego położonego na działce nr 22629/2 w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 34R,ST. Tym samym nie wprowadzono korekt dotyczących możliwości wydzielania działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową i budowy pensjonatu.

3. Pismami z dnia: 21.03.2012 r. Państwo Renata i Marek Olechnowiczowie; 27.03.2012 r. Pani Anna Dzienisiewicz, Państwo Edyta i Zbigniew Dzienisiewiczowie; 26.03.2012 r. Państwo Leokadia Małgorzata i Krzysztof Dzienisiewiczowie wnieśli do projektu planu uwagi o jednakowej treści, w których wnoszą o zachowanie na działkach o nr

22622, 22623 i 22624 położonych w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 40R,ZN istniejącego siedliska, na którego rozbudowę zostały wydane 13.12.2004 r. warunki zabudowy, a które ze względów ekonomicznych i zdrowotnych właścicieli tej nieruchomości nie zostały zrealizowane.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. 4 uwag.

W projekcie planu, w części rysunkowej, została dokonana korekta polegająca na uwzględnieniu na działkach o nr 22623, 22624/2, 22624/3, 22624/4 położonych w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 40R,ZN, istniejącego siedliska z dopuszczeniem jego rozbudowy w granicach wyznaczonych na rysunku projektu planu nieprzekraczalną linią zabudowy siedliskowej. Zabudowa siedliskowa w wyznaczonych na rysunku planu granicach może być realizowana na warunkach określonych w § 53 tekstu projektu planu.

4. Pismem z dnia 27.03.2012 r. Pani Elżbieta Małanowicz - Olszewska, wniosła do projektu planu uwagę, w której wnosi o zlikwidowanie placu manewrowego drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDW zlokalizowanego na działce nr 22692/1 i przeznaczenie tego terenu pod uzupełnienie działki nr 22676/3, położonej w konturze oznaczonym na rysunku planu symbolem 22MN.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi.

W projekcie planu, w części rysunkowej, została dokonana korekta polegająca na zmianie przeznaczenia części terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDW poprzez jej włączenie do konturu oznaczonego symbolem 22MN.

5. Pismem z dnia 29.03.2012 r. Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach, wniósł do projektu planu uwagę, w której wnosi o wprowadzenie zmiany w:

1) rozdziale V § 25 pkt 7: należy wykreślić „oraz terenów w odległości 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego”;

2) rozdziale VI: droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 12KDW od strony północnej winna być zakończona na wysokości działki nr 22676/4, zgodnie z planowaną przebudową ww. drogi wewnętrznej.

Postanowiono o uwzględnieniu ww. uwagi.

W projekcie planu, wprowadzono:

- w części tekstowej zmianę zapisu § 25 pkt 7 polegającą na wykreśleniu wyrażenia „oraz terenów w odległości 2,0 m od krawędzi sieci preizolowanej lub kanału ciepłowniczego”; po korekcie § 25 pkt 7 otrzymuje brzmienie „zakazuje się zabudowy sieci cieplnych,”

- w części rysunkowej korektę polegającą na zakończeniu na wysokości działki nr 22676/4 drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDW.

6. Pismem z dnia 14.02.2012 r. Państwo Gabor Robert, Gabor Agnieszka, Ambrosiewicz Paweł wnieśli do projektu planu uwagę, w której wnoszą o dołączenie ich działek o nr 22598/1, 22598/2, 22598/3 do projektowanego kompleksu budowlanego i przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkalną jednorodziną podnosząc, iż zostały one nabyte z zamiarem budowy domów jednorodzinnych, ich zbyt mała powierzchnia powoduje, że nie są przydatne rolniczo, a w pobliżu są już nowo powstałe budynki mieszkalne.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Zgodnie z projektem planu działki o nr 22598/1, 22598/2, 22598/3, położone są po północnej stronie ulicy Czarnoziem i znajdują się w konturze oznaczonym symbolem 39R,ZN o przeznaczeniu pod uprawy polowe, zieleń śródpolną, lasy, zadrzewienia. Ponadto część działki nr 22598/1 (pas około 10 m przylegający do ul. Czarnoziem) jest przeznaczona pod cel publiczny – pas drogowy. Powyższe przeznaczenie wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Suwałki,

zgodnie z którym przedmiotowe działki wraz z terenami sąsiednimi stanowią potencjalną rezerwę pod rozbudowę miasta, po realizacji obwodnicy oraz z potrzeby zapewnienia właściwych parametrów drogi publicznej, jaką jest ulica Czarnoziem, odpowiednio do jej kategorii i rangi w układzie komunikacyjnym tego rejonu miasta.

Zgodnie z art. 9. ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z art. 28. 1. ww. ustawy „naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.”

Jak wynika z zapisów studium realizacja obwodnicy Suwałk warunkuje możliwość przeznaczenia obecnych terenów rolnych na inne cele. Realizacja obwodnicy ma istotne znaczenie dla ustalenia warunków i zasad zabudowy terenów będących w zasięgu jej oddziaływania z powodu ograniczeń i skutków, jakie ona wywołuje. Celem zmiany przeznaczenia terenów położonych pomiędzy obwodnicą i ulicą Czarnoziem konieczne będzie opracowanie kolejnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który rozstrzygnie o funkcji tego terenu oraz ustali w sposób racjonalny i zgodnie z przepisami zasady realizacji nowej zabudowy z poszanowaniem i wyważeniem interesów wszystkich właścicieli terenów nim objętych.

Interes właściciela działki i prawo jej zabudowy nie jest jedynym kryterium, jakie bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu miejscowego.

Zadaniem miejscowego 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.

Z tych względów projekt planu dla wszystkich działek, położonych pomiędzy ulicą Czarnoziem a obwodnicą, zakłada utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania, tj. funkcję rolniczą, bez prawa nowej zabudowy (za wyjątkiem istniejącej zabudowy, której możliwości rozbudowy też są ograniczone m.in. nieprzekraczalnymi liniami zabudowy). Takie rozwiązanie, jednakowe dla wszystkich właścicieli działek na tym terenie, zapewnia ład przestrzenny i równe traktowanie wszystkich podmiotów.

Stworzenie wyjątku i dopuszczenie zabudowy na indywidualnych działkach rolnych, bez zachowania zasady dobrego sąsiedztwa i do których dostęp jest zapewniony jedynie drogami polnymi o szerokościach nieodpowiadających parametrom dróg publicznych, nie ma uzasadnienia i oparcia w przepisach prawa, a może spowodować konflikty przestrzenne przy zmianie funkcji tego terenu.

Nowa zabudowa powinna powstać w oparciu o plan miejscowy, a nie być tworzona poprzez indywidualne decyzje wydawane na rzecz właścicieli poszczególnych działek.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia działek nr 22598/1, 22598/2, 22598/3 pozostają bez zmian.

7. Pismem z dnia 22.02.2012 r. Pan Robert Mysiukiewicz wniósł do projektu planu uwagę, w której wnosi o przeznaczenie działki rolnej nr 22568 na cele mieszkalne.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Zgodnie z projektem planu działka o nr 22568, położona jest w konturze oznaczonym symbolem 39R,ZN wyznaczającym tereny upraw polowych, zieleni śródpolnej, lasów, zadrzewień, gdzie jako podstawowe przeznaczenie zakłada się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, bez prawa nowej zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury i małych obiektów obsługujących urządzenia odpoczynku i rekreacji.

Powyższe przeznaczenie wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Suwałki, zgodnie z którym przedmiotowa działka wraz z terenami sąsiednimi, ze względu na ukształtowanie terenu i przebieg linii napowietrznej WN 110 kV z jej strefą ochronną oraz powiązanie z obszarem chronionego krajobrazu, przeznaczona została pod tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych wyłączonych z zabudowy. Takie przeznaczenie w studium determinuje jego przeznaczenie w planie miejscowym, gdzie również tereny te objęto ochroną poprzez ustalone w nim warunki zagospodarowania i zasady zabudowy, w tym wprowadzane zakazy zabudowy.

Zgodnie z art. 9. ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z art. 28. 1. ww. ustawy „naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.”

Interes właściciela działki i prawo jej zabudowy nie jest jedynym kryterium, jakie bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu miejscowego.

Zadaniem miejscowego 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.

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 gminy.

Stworzenie wyjątku i dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na obecnych działkach rolnych nie ma uzasadnienia i oparcia w przepisach prawa.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia działki nr 22568 pozostają bez zmian.

8. Pismem z dnia 12.03.2012 r. Pani Henryka Wasilewska wniosła do projektu planu uwagę, w której wnosi o wyłączenie nazwy „zieleni krajobrazowej” z określenia obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 33R,ZK w obrębie działek nr 22643/6, 22643/10, 22643/12, 26643/14, 26643/15, ponieważ obszar ten będzie użytkowany rolniczo jako pola uprawne oraz w ramach siedliska rolniczego.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Suwałki teren oznaczony w projekcie planu symbolem 33R,ZK przeznaczony jest pod tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych.

Zgodnie z art. 9. ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z art. 28. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „naruszenie zasad sporządzania studium lub planu

miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.”

Wyłączenie „zieleni krajobrazowej” z zapisów planu dla konturu 33R,ZK jest niezgodne z ustaleniami studium, zgodnie z którym tego typu zapis oznacza, że tereny te powinny być objęte ochroną poprzez ich zachowanie i wprowadzane zakazy zabudowy.

Przez zielen krajobrazową należy rozumieć teren utrzymany lub planowany jako teren biologicznie czynny stanowiący element kompozycji urbanistycznej w skali miasta. Użytkowanie rolnicze tego terenu oraz zabudowa siedliskowa nie zmienia jego obecnego rolnego przeznaczenia i nie koliduje z przeznaczeniem pod zielen krajobrazową i ciągi ekologiczne.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 39R,ZN pozostają bez zmian.

9. Pismem z dnia 08.03.2012 r. Pani Henryka Wasilewska wniosła do projektu planu uwagę, w której wnioskuje o:

- 1) zmianę granic obszaru 19MN z poszerzeniem ich w kierunku południowym (kosztem zmniejszenia obszaru 33R,ZK) oraz zmianę układu komunikacyjnego, co umożliwi dojazd do powstałego obszaru zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) zwiększenie obszaru zabudowy wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do obszaru ~ 1 ha zlokalizowanego w południowej części terenu, którego niniejszy wniosek dotyczy, zgodnie z dołączoną koncepcją zagospodarowania terenu, z uwagi na planowaną budowę budynków gospodarczych związanych z siedliskiem, które chce zlokalizować w odległości około 30 m od budynku mieszkalnego i zgodnie z wydaną na ten teren decyzją o warunkach zabudowy, która dopuszczała możliwość zabudowy siedliskowej w odległości 10 m od ul. Czarnoziem na całym obszarze nieruchomości;
- 3) zmianę parametrów budynku mieszkalnego dotyczącą:
  - a) poziomu posadowienia parteru - 2,5 m nad poziom terenu przy wejściu głównym,
  - b) wysokości budynku od poziomu terenu do kalenicy - do 12 m,
  - c) zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki (obecnie budynek mieszkalny będący w trakcie budowy zajmie 10% powierzchni działki).
- 4) wydzielenie z obszaru 19MN i 33R,ZK części terenu - 5000 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod zabudowę usługową nieuciążliwą oraz stworzenie możliwości budowy budynku o funkcji hotelowo - gastronomicznej wraz z niezbędnym zapleczem i infrastrukturą techniczną;
- 5) wydzielenie z obszaru 33R,ZK części terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o parametrach jak dla obszaru 19MN. Prosi o wydzielenie tego obszaru w części północnej przyległej do obszaru 21MN według załączników graficznych;
- 6) przesunięcie w kierunku północnym granic pasa drogowego, przeznaczonego na poszerzenie ulicy Czarnoziem, tak by możliwe było zachowanie dotychczasowych podziałów geodezyjnych i niezajmowanie obszaru działek 22643/15 i 22643/6.

Postanowiono nie uwzględnić uwagi zawartej w pkt. 1, 2, 4, 5, 6, natomiast uwzględnić uwagi zawarte w pkt. 3 w zakresie zmiany parametrów budynku mieszkalnego.

W odniesieniu do terenu nieruchomości Pani Henryki Wasilewskiej została wydana przez Prezydenta Miasta Suwałk decyzja znak AGP-I-7331-16/09 z dnia 7 kwietnia 2009 r. ustalająca warunki zabudowy na inwestycję polegającą na budowie siedliska rolniczego obejmującego budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z przyłączami technicznymi: energetycznym, wodociągowym wraz ze studnią głębinową, kanalizacyjnym z przydomową oczyszczalnią ścieków, wjazdem oraz stawu o powierzchni do 7000 m<sup>2</sup>, obejmująca działki o nr geod: 22643/6, 22643/8, 22643/3, 22615. W oparciu o tę decyzję Prezydent Miasta Suwałk wydał następnie pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, którego budowa nie została jeszcze zakończona. W trakcie jego

realizacji zostały dokonane odstępstwa od projektu, które zostaną przedstawione w dokumentacji zamiennej przedłożonej do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta Suwałk. Istotne zmiany dotyczą głównie zwiększenia powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego spowodowanej zwiększeniem zakresu jego podpiwniczenia i odsłonięciem części piwnic oraz zmianą układu dojść i dojazdu do budynku. Ponadto dokonano podziału działki nr 22643/8 na działki o nr 22643/14 i 22643/15 i obecnie realizowany budynek znajduje się na działce o nr geod: 22643/14 o pow.0,3097 ha o użytkach RVI i PsVI.

W projekcie planu miejscowego w stosunku do nieruchomości stanowiącej własność Pani Henryki Wasilewskiej, składającej się z działek o nr: 22643/6, 22643/14, 22643/15, 22643/10, 22643/12 o łącznej powierzchni 5, 0385 ha, dokonano rozrządu funkcji liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania zgodnie z dyspozycją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Suwałki. I tak, w projekcie planu w obrębie tej nieruchomości wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wydzielenia kilku działek budowlanych (19 MN) skomunikowanych drogą wewnętrzną (9 KDW) lub z drogą publiczną - ul. Czarnoziem, którą przewiduje się poszerzyć (4KD) oraz teren rolny i zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, ale wyłącznie w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami zabudowy siedliskowej oraz możliwością dokonania zalesień, realizacji stawów hodowlanych o powierzchni do 7 000 m<sup>2</sup>, budowy parterowych obiektów służących odpoczynkowi, rekreacji lub dozoru o powierzchni zabudowy do 45 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m, budowy infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń małej architektury, urządzeń służących utrzymaniu porządku, realizacji boisk do gier i innych urządzeń sportowych oraz realizację zieleni towarzyszącej i izolacyjnej (33R,ZK). Ponadto projekt planu ustala szczegółowe warunki podziału oraz zabudowy i zagospodarowania obowiązujące do wyróżnionych terenów.

Zgodnie z art. 9. ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z art. 28. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.”

Zadaniem miejscowego 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.

Interes właściciela działki i prawo jej zabudowy nie jest jedynym kryterium, jakie bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu miejscowego.

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 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 gminy.

Mając na względzie powyższe ustalenia i przepisy prawa i odnosząc się do wniesionych uwag, należy stwierdzić:

Ad. 1.

Granice pomiędzy terenami 19MN i 33R,ZK zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem studium. Poszerzenie granic obszaru 19MN w kierunku południowym kosztem zmniejszenia obszaru 33R,ZK jest niezgodne z ustaleniami studium. Zatem wniosek nie może być uwzględniony.

Zmiana układu komunikacyjnego obsługującego zespół działek zabudowy jednorodzinnej nie jest zasadna z uwagi na jego powiązanie z innymi terenami osób trzecich, które nie kwestionowały ustaleń planu w tym zakresie. Ponadto zgodnie z § 17 pkt. 9 uchwały projekt planu dopuszcza też i inne rozwiązanie, tj. obsługę komunikacyjną wewnątrz terenów przy zachowaniu odpowiednich warunków, przez drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m do obsługi powyżej 3 działek budowlanych lub ciąg pieszo - jezdny szerokości min. 5 m do obsługi do 3 działek. Powyższy zapis zapewnia możliwość wykonania dojazdu do planowanych działek budowlanych po terenie właściciela, niezależnie od terminu realizacji układu komunikacyjnego wskazanego ustaleniami planu.

Ad. 2.

Zwiększenie obszaru zabudowy wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do obszaru ~ 1 ha zlokalizowanego w południowej części terenu nie ma uzasadnienia. Lokalizacja budynku mieszkalnego realizowanego w ramach projektowanego siedliska została rozstrzygnięta przez inwestora w projekcie budowlanym, na podstawie którego wydano pozwolenie na jego budowę. Ustalone w projekcie planu miejscowego linie zabudowy siedliskowej ograniczają możliwość realizacji obiektów budowlanych poza tymi liniami, czyli wszystkie obiekty związane z tym siedliskiem mogą być budowane tylko w wyznaczonych planem granicach. Takie rozwiązanie skupiające zabudowę siedliskową w jednym miejscu jest zasadne z uwagi na zachowanie ładu przestrzennego i prawidłowych relacji z istniejącą zabudową osiedla K.O.Falka oraz jest zgodne z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu, który również ograniczał granice obszaru inwestycji. Zwiększenie obszaru zabudowy siedliskowej nie jest zasadne również z uwagi na ochronę przyrody i krajobrazu, gdyż taka zabudowa może naruszać prawidłowe funkcjonowanie korytarza ekologicznego. Propozycja dopuszczenia zabudowy przez całą szerokość wyznaczonego w planie miejscowym i studium korytarza ekologicznego całkowicie może zahamować przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć. Korytarze ekologiczne pełnią swoje funkcje tylko wtedy, gdy są ciągłe i drożne na całej swej długości.

Ponadto na działkę o nr 22643/10, na której w jej części południowej wnioskodawca chce realizować budynki gospodarcze nie była wydawana decyzja o warunkach zabudowy.

Ad. 3.

Zmiana parametrów budynku mieszkalnego, zgodnie z propozycją inwestora, jest możliwa, gdyż uwzględnienie uwagi w tym zakresie nie narusza interesów osób trzecich i „zasady dobrego sąsiedztwa” wyznaczonej parametrami istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Uwzględnienie uwag w tym zakresie pozwoli na zakończenie wstrzymanej przez PINB realizacji budynku, zgodnie z opracowaną dokumentacją zamienną, która określa jego podstawowe parametry i gabaryty. Wprowadzone zmiany przy realizacji budynku, pomimo że zostały zakwalifikowane jako istotne z przepisów prawa budowlanego, nie są istotne z punktu zachowania ładu przestrzennego. Realizowany budynek mieszkalny na siedlisku nie odbiega od sąsiedniej zabudowy ani w zakresie funkcji, ani gabarytów, ani też wyglądu zewnętrznego.

W związku z uwzględnieniem uwag w tekście planu w § 48 zostaną dokonane zmiany. Zmiany te nie naruszają w sposób istotny dotychczasowych ustaleń projektu planu. Stanowią

de facto jedynie uszczegółowienie zapisów, co pozwala na jednoznaczną ich interpretację. Nowe brzmienie, choć nie jest literalnie zgodne z wniesionymi uwagami, uwzględnia interes Pani Henryki Wasilewskiej.

Ad. 4.

Wydzielenie z obszaru 19MN i 33R,ZK części terenu - 5000 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod zabudowę usługową nieuciążliwą oraz stworzenie możliwości budowy budynku o funkcji hotelowo - gastronomicznej wraz z niezbędnym zapleczem i infrastrukturą techniczną nie jest zasadne. Zmiana granic terenu 33R,ZK, jak już opisano w pkt. 1, narusza ustalenia studium, stąd też nie może być uwzględniona. Natomiast przeznaczenie w części działek budowlanych położonych na terenie 19 MN na zabudowę usługową nieuciążliwą jest możliwe zgodnie z warunkami ustalonymi w § 44 projektu planu i w powiązaniu z realizowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną, która jest podstawową funkcją tego terenu. Z tego też względu nie jest możliwe wydzielenie z tego obszaru terenu o wyłącznym przeznaczeniu pod zabudowę usługową i realizacji na nim tylko budynku hotelowo-gastronomicznego, który wymaga ustalenia odmiennych niż ustalone w projekcie planu warunków zagospodarowania i zasad zabudowy, z uwagi na jego oddziaływanie na tereny sąsiednie. Jest to bowiem istotna zmiana projektu planu, która ma wpływ na interes właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Ad. 5.

Wydzielenie z północnej części obszaru 33R,ZK przyległego do obszaru 21MN terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową nie jest możliwe. Zmiana granic terenu 33R,ZK, jak już opisano w pkt. 1, narusza ustalenia studium, stąd też nie może być uwzględniona, tym bardziej że blokuje ona drożność wyznaczonego korytarza ekologicznego.

Ad. 6.

Zmiana granic wydzielonego pasa drogi publicznej celem wyeliminowania zaangażowania na ten cel części działek o nr 22643/15 i 22643/6 nie ma uzasadnienia, gdyż narusza to ustalony przebieg tej drogi dla terenów położonych poza tymi granicami działek.

Obecne parametry ulicy Czarnoziem, oznaczonej symbolem 4KD o szerokości pasa drogowego około 6,0 m, nie spełniają przepisów szczególnych i muszą być zwiększone do szerokości wymaganych przepisami szczególnymi, odpowiednio do jej kategorii i funkcji. Ulica 4KD została wyznaczona śladem obecnego przebiegu drogi gruntowej, osiowo przewidując jej poszerzenie oraz jako przedłużenie i kontynuacja w tych samych parametrach projektowanej ulicy zlokalizowanej poza granicą planu, która dochodzi prostopadle do projektowanego ronda na ulicy Gen. K. Pułaskiego.

Projekt planu przewiduje poszerzenie pasa drogowego do szerokości 25,0 m, celem realizacji jezdni, chodników, parkingów przyulicznych, zieleni izolacyjnej i urządzeń infrastruktury technicznej, które powinny być zrealizowane poza jezdnią, ale to dopiero na podstawie projektu budowlanego zostanie rozstrzygnięta potrzebna szerokość pasa drogi. Zarządca drogi ma możliwość regulacji jej pasa +/- 5 m na podstawie zapisu § 4 ust. 4 ustaleń projektu planu, który stanowi: „przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 5 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.” Zatem istnieje możliwość jej realizacji również w mniejszej szerokości. Do czasu realizacji drogi w docelowych parametrach istniejące zagospodarowanie zostanie utrzymane. Świadczy o tym zapis § 8 projektu planu, który dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób, pod warunkiem że zmiany powstałe w wyniku realizacji przedsięwzięć nie uniemożliwią realizacji określonego planem przeznaczenia terenu.

Reasumując należy stwierdzić, że większość wniesionych uwag przez Panią Henrykę Wasilewską nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na naruszenie ustaleń studium,

przepisów szczególnych lub wpływ na zagospodarowanie terenów sąsiednich. Uwzględniono natomiast te, które nie naruszają istoty planu, nie wymagają ponowienia procedur planistycznych, a dotyczą jedynie interesu właściciela nieruchomości i nie ograniczają zagospodarowania terenów sąsiednich.

Ponadto informuję, że ze względu na uwzględnienie przez Prezydenta Miasta Suwałk w części uwag zgłoszonych przez mieszkańców osiedla K. O. Falka, w odniesieniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zostały wprowadzone następujące zmiany:

- skreślono zapis § 48 ust. 3 pkt. 5 o możliwości realizacji obiektów parterowych o powierzchni zabudowy do 45 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m, poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy siedliskowej,

- na rysunku planu wprowadzono odrębne oznaczenia graficzne linii zabudowy ustalone dla terenów rolnych i zieleni krajobrazowej, tj. inne dla zabudowy siedliskowej położonej na terenie oznaczonym symbolem 33R,ZN i inne dla zabudowy usługowo - handlowej położonej w terenie oznaczonym symbolem 39R,ZN,

- usunięto z rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną dla terenu oznaczonego symbolem 33R,ZN wzdłuż ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego i ulicy Czarnoziem, ponieważ nie będzie miała ona zastosowania.

Ponadto na rysunku planu dokonano korekty technicznej, polegającej na zmianie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy siedliskowej od strony południowej, dostosowując ją i prowadząc po granicy działki nr 22639. Dokonano też korekt redakcyjnych w tekście planu, które nie mają wpływu na ustalenia planu.

W związku z powyższym § 48 otrzyma brzmienie:

„§ 48.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolny i zieleni krajobrazowej oznaczony na rysunku planu symbolem 33R,ZK o powierzchni ok. 10,89 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się teren rolny i zieleni krajobrazowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejącego siedliska rolniczego;
- 2) możliwość dokonania zalesień gruntów rolnych;
- 3) budowę obiektów służących gospodarce rolnej, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt. 1, 2 i 3;
- 4) realizację stawów hodowlanych o powierzchni do 7 000 m<sup>2</sup>;
- 5) budowę infrastruktury technicznej;
- 6) realizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 7) realizację urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 8) realizację boiska do gier i innych urządzeń sportowych;
- 9) realizację zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz prowadzenia usług uciążliwych w budynku mieszkalnym, w tym usług pogrzebowych;

- 2) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych, w tym hodowli zwierząt futerkowych i budynków inwentarskich: obór, chlewni, owczarni itp.;

- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia działalności degradującej środowisko;

- 4) obiekty lokalizować w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy siedliskowej, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z obszaru ulic 3KD, 4KD, 14KDW;

- 6) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i do 9,50 m, liczone od poziomu posadowienia parteru do kalenicy dachu,

dopuszcza się podpiwniczenie budynku i ich częściowe odślonięcie oraz realizację wejścia głównego w poziomie piwnic;

7) wysokość budynku gospodarczego – do 9,0 m liczona od naturalnego poziomu terenu przy wejściu lub wjeździe do budynku do kalenicy dachu;

8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;

9) pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze dachówkopodobnym w kolorze ceglanym;

10) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 5% powierzchni terenu 33R,ZN;

11) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy siedliskowej;

12) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90% powierzchni terenu 33 R,ZN.

5. Obowiązują ustalenia § 14, § 17”.

10. Pismem z dnia 19.03.2012 r. Pan Sławomir Raczkowski wniósł do projektu planu uwagę, w której wnosi o zmianę zapisów w planie dla działki nr 22602 z działki rolnej na budowlaną z możliwością jej podziału na siedem działek o równej powierzchni.

Postanowiono o nieuwzględnieniu ww. uwagi.

Działka nr 22602 jest niezabudowaną działką rolną położoną przy ulicy Czarnoziem.

W projekcie planu działka przeznaczona jest pod uprawy polowe, zieleń śródpolną, lasy, zadrzewienia, oznaczone na rysunku planu symbolem 39R,ZN oraz w niewielkiej części pod poszerzenie ulicy Czarnoziem oznaczonej symbolem 4 KD.

Powyższe przeznaczenie wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Suwałki, zgodnie z którym przedmiotowa działka wraz z terenami sąsiednimi stanowią potencjalną rezerwę pod rozbudowę miasta po realizacji obwodnicy oraz z potrzeby zapewnienia właściwych parametrów drogi publicznej jaką jest ulica Czarnoziem, odpowiednio do jej kategorii i rangi w układzie komunikacyjnym tego rejonu miasta.

Zgodnie z art. 9. ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z art. 28. 1. ww. ustawy „naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.”

Jak wynika z zapisów studium, realizacja obwodnicy Suwałk warunkuje możliwość przeznaczenia obecnych terenów rolnych na inne cele. Realizacja obwodnicy ma istotne znaczenie dla ustalenia warunków i zasad zabudowy terenów będących w zasięgu jej oddziaływania z powodu ograniczeń i skutków, jakie ona wywołuje. Celem zmiany przeznaczenia terenów położonych pomiędzy obwodnicą i ulicą Czarnoziem konieczne będzie opracowanie kolejnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który rozstrzygnie o funkcji tego terenu oraz ustali w sposób racjonalny i zgodnie z przepisami zasady realizacji nowej zabudowy z poszanowaniem i wyważeniem interesów wszystkich właścicieli terenów nim objętych.

Interes właściciela działki i prawo jej zabudowy nie jest jedynym kryterium, jakie bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu miejscowego.

Zadaniem miejscowego 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.

Z tych względów projekt planu dla wszystkich działek, położonych pomiędzy ulicą Czarnoziem a obwodnicą, zakłada utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania, tj. funkcję rolniczą, bez prawa nowej zabudowy (za wyjątkiem istniejącej zabudowy, której możliwości rozbudowy też są ograniczone m.in. nieprzekraczalnymi liniami zabudowy). Takie rozwiązanie, jednakowe dla wszystkich właścicieli działek na tym terenie, zapewnia ład przestrzenny i równe traktowanie wszystkich podmiotów.

Stworzenie wyjątku i dopuszczenie zabudowy na indywidualnych działkach rolnych, bez zachowania zasady dobrego sąsiedztwa i do których dostęp jest zapewniony jedynie drogami polnymi o szerokościach nie odpowiadających parametrom dróg publicznych nie ma uzasadnienia i oparcia w przepisach prawa, a może spowodować konflikty przestrzenne przy zmianie funkcji tego terenu.

Nowa zabudowa powinna powstać w oparciu o plan miejscowy, a nie być tworzona poprzez indywidualne decyzje wydawane na rzecz właścicieli poszczególnych działek.

W związku z powyższym ustalenia planu w stosunku do przeznaczenia działki nr 22602 pozostają bez zmian.

11. Pismem z dnia 21.03.2012 r. Państwo Ludmiła i Jerzy Gąglewscy, Justyna i Robert Żukowscy wnieśli do projektu planu uwagę, w której nie wyrażają zgody na poszerzenie drogi lokalnej (działka nr 22696) oraz wykonanie placu manewrowego kosztem ich już zagospodarowanej działki o nr 22637/3. Proponują:

1) wykonanie drogi z wykorzystaniem na plac manewrowy sąsiedniej działki o nr 22701, która z racji swego położenia nie ma żadnej wartości użytkowej dla właściciela i nie jest zagospodarowana, co obniży koszty wykupu przez Urząd Miasta;

2) utworzenie drogi wyjazdowej przez działkę o nr 22701 prostopadle do ulicy Armii Krajowej, co ułatwiłoby też dojazd do sąsiadujących z nimi działek.

Postanowiono o częściowym uwzględnieniu uwagi.

W projekcie planu działka nr 22637/3 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkalną jednorodziną oznaczoną symbolem 24 MN oraz w niewielkiej części pod poszerzenie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 12 KDW.

Powyższe przeznaczenie wynika z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Suwałki, zgodnie z którym przedmiotowa działka wraz z sąsiednimi stanowi tereny przewidziane pod zabudowę oraz z potrzeby zapewnienia właściwych parametrów drogi obsługującej projektowaną zabudowę odpowiednio do jej kategorii i rangi w układzie komunikacyjnym tego rejonu miasta.

Uwzględniając uwagę w zakresie nieangażowania przedmiotowej działki pod budowę placu manewrowego w projekcie planu w części rysunkowej, dokonano korekty polegającej na przeniesieniu placu manewrowego drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDW poniżej działki nr 22637/3. Natomiast nie uwzględniono uwagi w pozostałym zakresie.

Poszerzenie drogi gminnej, która ma obecnie szerokość ok. 5 m do szerokości 12 m, jest uzasadnione, gdyż obsługiwać ona ma 9 działek budowlanych, w tym również nieruchomości Państwa Gąglewskich. Poszerzenie drogi jest niezbędne celem realizacji jezdni, chodników i urządzeń infrastruktury technicznej. Poszerzenie przewidziano po jej stronie wschodniej, ze względu m.in. na istniejące już zagospodarowanie po jej zachodniej stronie. Jest to droga o charakterze drogi wewnętrznej, dojazdowej, zakończonej sięgaczem, obsługującej tylko określoną liczbę działek. Nie musi być ona drogą publiczną. Zarządca tej drogi ma możliwość realizacji jej pasa +/- 5 m w stosunku do przyjętej szerokości, na podstawie zapisu § 4 ust. 4 ustaleń projektu planu, który stanowi, że „przebieg linii rozgraniczającej może być uściślony z tolerancją do 5 metrów w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym zgodnym z ideą planu.” Zatem istnieje możliwość jej realizacji

również w mniejszej szerokości. Dopiero na podstawie projektu budowlanego zostanie rozstrzygnięta szerokość pasa drogi oznaczonej symbolem 12KDW. Do czasu jej realizacji w docelowych parametrach istniejące zagospodarowanie zostanie utrzymane, o czym świadczy zapis w § 8 projektu planu.

Połączenie drogi wewnętrznej 12KDW ze skrzyżowaniem ulic Armii Krajowej i Prymasa Stefana Wyszyńskiego jest nieuzasadnione, gdyż narusza to zasady prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego i jest niezgodne z przepisami szczególnymi, z uwagi na przyjętą kategorię ulicy Armii Krajowej jako klasy „G” – główna. Takie rozwiązanie nie zapewnia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, stwarza istotne konflikty komunikacyjne i przestrzenne oraz jest niezgodne z opracowanym projektem budowlanym w zakresie przebudowy skrzyżowania ul. Armii Krajowej i Prymasa Stefana Wyszyńskiego.

14. Pismem z dnia 26.03.2012 r. mieszkańcy osiedla przy ul. K. O. Falka, w których imieniu podpisali się: Zbigniew Palewicz, Elżbieta Zienda-Żywiczyńska, Lidia Bobrowska, Krystyna Daniłowicz, Adam Łukaszewicz, Lucyna Bordzio, Antoni Wincza, Stanisław Sawicki i Marek Olchowski, wnieśli do projektu planu uwagę, w której:

1) kwestionują zapis § 42, ust. 3, pkt 3: „parkowanie należy realizować w granicach własnych działek” i wnoszą o zmianę na zapis: „dopuszcza się czasowe parkowanie w pasie drogowym ulicy 14KDW, a do ustaleń dotyczących zabudowy mieszkaniowej proponują zapis: „zapewnić jedno miejsce postojowe w granicach działki zabudowy jednorodzinnej”;

2) kwestionują zapis § 44, ust. 3, lit. c dla terenów 22MN i 23MN, mówiący o rozbudowie i adaptacji budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zapis § 45, ust. 3, pkt 3, mówiący o zmianie funkcji i wprowadzaniu usług;

3) kwestionują zapis § 48, ust. 4, pkt 5 o możliwości obsługi komunikacyjnej terenu 33R,ZK z ulicy 14KDW. Jednocześnie wnoszą o dodanie zapisu o przyłączeniu terenu 33R,ZK do sieci wodno-kanalizacyjnej z ulicy 6KD i wytyczenie na rysunku planu nowej drogi z przyłączami z ulicy 6KD do terenu 33R,ZK, z pominięciem ulicy 14KDW;

4) teren o symbolu 33R,ZK, o którym mowa § 48, wyznacza się jako rolny i zieleni krajobrazowej, słowniczek w § 13 pkt 32, 33, 34, określa różne pojęcia zieleni. Brakuje określenia zieleni krajobrazowej. Czy należy rozumieć pod tym pojęciem zielen naturalną? W zakresie przeznaczenia określonego w § 48 nie może być rekreacji, o której mowa w ust. 3, pkt. 5, jako odrębnej funkcji oraz boiska do gier i innych urządzeń – ust. 3, pkt. 9, jeżeli ww. mają służyć do potrzeb rolnika, to powinny znaleźć się w konturze projektowanej zabudowy zagrodowej. Dla czytelności rysunku zabudowa zagrodowa winna tworzyć odrębny kontur urbanistyczny;

5) wnioskują o skorygowanie zapisów w § 48 poprzez usunięcie z nich ust. 3, pkt 5 i pkt. 9, ponieważ kolidują z § 48, ust. 4, pkt 3, i zmianę zapisu w § 48, ust. 4, pkt 1 na „zakaz prowadzenia usług pozarolniczych i uciążliwych”;

6) kwestionują rysunek planu dla obszaru 33R,ZK, ponieważ nie zaznaczono na nim wszystkich konturów poszczególnych funkcji wymienionych w § 48, a dla konturu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy siedliskowej i usługowo-handlowej pomieszano funkcje. Ponadto na pozostałym obszarze w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszczono przenikanie się funkcji usługowych z rolniczymi. Nie zaznaczono też innych obiektów dopuszczonych do realizacji, np. obiektów służących odpoczynkowi i rekreacji lub dozoru o powierzchni zabudowy do 45 m<sup>2</sup> oraz lokalizacji boiska do gier i innych urządzeń sportowych, które mają ewidentnie również funkcję usługową. W konturach innych obszarów, np. 18MN, 19MN, dokładnie odzwierciedlono zapisy tekstu

w rysunku. Jednocześnie określenie w legendzie do rysunku planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy siedliskowej i usługowo – handlowej, nie ma odzwierciedlenia w § 48, ust. 2 i ust. 3, gdzie jest mowa o podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniu, wyłącznie w zakresie rolnym i zieleni krajobrazowej oraz służącym gospodarce rolnej i rekreacji.

Postanowiono o częściowym uwzględnieniu uwagi.

W wyniku uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Suwałk w części uwagi zgłoszonej przez mieszkańców osiedla K. O. Falka, w odniesieniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zostały wprowadzone następujące zmiany:

- skreślono zapis § 48 ust. 3 pkt 5 o możliwości realizacji obiektów parterowych o powierzchni zabudowy do 45 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m, poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy siedliskowej,

- na rysunku planu wprowadzono odrębne oznaczenia graficzne linii zabudowy ustalone dla terenów rolnych i zieleni krajobrazowej, tj. inne dla zabudowy siedliskowej położonej na terenie oznaczonym symbolem 33R,ZN i inne dla zabudowy usługowo - handlowej położonej w terenie oznaczonym symbolem 39R,ZN,

- usunięto z rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną dla terenu oznaczonego symbolem 33R,ZN wzdłuż ulic Prymasa S. Wyszyńskiego i Czarnoziem.

Ponadto na rysunku planu dokonano korekty technicznej, polegającej na zmianie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy siedliskowej od strony południowej, dostosowując ją i prowadząc po granicy działki nr 22639. Dokonano też korekt redakcyjnych w tekście planu, które nie mają wpływu na jego ustalenia merytoryczne.

W związku z powyższym § 48 otrzyma brzmienie:

„§ 48.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolny i zieleni krajobrazowej oznaczony na rysunku planu symbolem 33R,ZK o powierzchni ok. 10,89 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się teren rolny i zieleni krajobrazowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się:

- 1) utrzymanie istniejącego siedliska rolniczego;
- 2) możliwość dokonania zalesień gruntów rolnych;
- 3) budowę obiektów służących gospodarce rolnej, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1, 2 i 3;
- 4) realizację stawów hodowlanych o powierzchni do 7 000 m<sup>2</sup>;
- 5) budowę infrastruktury technicznej;
- 6) realizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 7) realizację urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 8) realizację boiska do gier i innych urządzeń sportowych;
- 9) realizację zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz prowadzenia usług uciążliwych w budynku mieszkalnym, w tym usług pogrzebowych;

2) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych, w tym hodowli zwierząt futerkowych i budynków inwentarskich: obór, chlewni, owczarni itp.;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w istotny sposób naturalne ukształtowanie terenu oraz prowadzenia działalności degradującej środowisko;

4) obiekty lokalizować w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy siedliskowej, zgodnie z rysunkiem planu;

5) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z obszaru ulic 3KD, 4KD, 14KDW;

6) wysokość budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i do 9,50 m, liczone od poziomu posadowienia parteru do kalenicy dachu,

dopuszcza się podpiwniczenie budynku i ich częściowe odślonięcie oraz realizację wejścia głównego w poziomie piwnic;

7) wysokość budynku gospodarczego – do 9,0 m liczona od naturalnego poziomu terenu przy wejściu lub wjeździe do budynku do kalenicy dachu;

8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;

9) pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze dachówko - podobnym w kolorze ceglanym;

10) powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 5% powierzchni terenu 33R,ZN;

11) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy siedliskowej;

12) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90% powierzchni terenu 33 R,ZN.

5. Obowiązują ustalenia § 14 i 17.”

W pozostałym zakresie uwagi wniesione przez mieszkańców osiedla Falka nie zostały uwzględnione z następujących przyczyn.

Ad 1.

Zapis § 42, ust. 3, pkt 3 projektu planu o tym, że parkowanie należy realizować w granicach własnych działek”, wynika z obecnych parametrów dróg wewnętrznych, które mają zbyt małą szerokość, aby zapewnić tu parkowanie w ich liniach rozgraniczających, tj. 3,6 – 11,30 m dotyczy 13KDW oraz 8,0 - 13,0 m dotyczy 14KDW. Ich szerokości nie będą korygowane z uwagi na istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie działek do nich przyległych. Utrzymanie i zarządzanie dróg stanowiących własność miasta należy do Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach, który, o ile będzie taka możliwość zgodnie z przepisami prawa, może uwzględnić dodatkowe miejsca postojowe. Ponadto należy podnieść, iż zapisy planu odnoszą się do niezabudowanych działek budowlanych. Zatem w stosunku do obecnie już zagospodarowanych nie będzie obowiązku wydzielania w ich obrębie miejsc postojowych.

Ad. 2.

Zapis § 44, ust. 3, lit. c dotyczący terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami 22MN i 23 MN, dopuszczający rozbudowę i adaptację budynków mieszkalnych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zapis § 45, ust. 3, pkt 3, dopuszczający zmianę funkcji na cele usługowe lub wprowadzeniu nowych usług, nie jest podstawowym przeznaczeniem tych terenów, tylko przeznaczeniem dopuszczalnym. Zatem jeśli właściciele budynków mieszkalnych uznają, że nie są zainteresowani z korzystania z tych zapisów, to z tych praw nie skorzystają. Ponadto, uwagę wniesli nie wszyscy właściciele działek budowlanych położonych na terenach 22 i 23 MN. Zatem nie ma podstaw do uznania, że jest to wola wszystkich zainteresowanych, bo tylko wtedy dałaby ona delegację do uwzględnienia tej uwagi.

Ad. 3.

Wytyczenie na rysunku planu nowej drogi z przyłączami do terenu 33R,ZK, z pominięciem ulicy 14KDW, nie jest zasadne, gdyż droga 14 KDW jest drogą gminą, z której mogą korzystać wszyscy właściciele działek do niej przyległych. Jeżeli właściciel terenu nie chce z tego uprawnienia skorzystać, ma prawo, do swobodnego prowadzenia po swoim terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo - jezdnego, bez potrzeby ustalania jej przebiegu na rysunku planu, zgodnie z § 17 pkt. 9 projektu planu.

Wykluczenie możliwości dojazdu do terenu 33R,ZK istniejącą drogą publiczną jest niezasadne i narusza interes prawny właściciela terenu 33R,ZK i uprawnienia zarządcy drogi do decydowania o sposobie skomunikowania ze sobą tych terenów na określonych pomiędzy nimi i tylko nimi warunkach. Podobną kwestią jest też sprawa nakazu w planie miejscowym podłączenia się do sieci wodno-kanalizacyjnej obiektów na terenie 33 R,ZK do sieci w ulicy 6KD. Są to kwestie techniczne, które mogą być rozstrzygnięte jedynie przez

administratora sieci zgodnie z warunkami technicznymi, uwzględniając ekonomikę rozwiązań, parametry i wydajność sieci oraz warunki terenowe, tym bardziej, że ulica 6KD nie przylega i nie obsługuje terenu 33 R,ZK, a na etapie realizacji inwestycji rozstrzygnięto już kwestię zaopatrzenia budynku w wodę i odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych, tak jak i kwestię dojazdu do zabudowy siedliskowej, który wskazano drogą wewnętrzną skomunikowaną z istniejącą drogą 14 KDW.

Ad. 4.

Teren oznaczony symbolem 33 R,ZK został wyznaczony i opisany zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Suwałki, które przeznacza go pod tereny zalecane do kształtowania zieleni krajobrazowej i ciągów ekologicznych, na których należy utrzymać dotychczasowe użytkowanie.

Zgodnie z art. 9. ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z art. 28. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.”

Zatem przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 33 R,KZ jako tereny rolne i zieleni krajobrazowej jest zgodne z ustaleniami studium. Przyjęte w ustaleniach projektu planu warunki realizacji inwestycji, odnoszące się do terenu 33 R,ZK, zapewniają właściwą ochronę tego terenu poprzez wprowadzane zakazy i ograniczenia w jego zabudowie przy uwzględnieniu interesu prawnego jego właściciela do zabudowy, zgodnie z wydanymi w tej sprawie decyzjami administracyjnymi.

W projekcie planu faktycznie brak jest definicji zieleni krajobrazowej, nie stanowi to jednak naruszenia prawa, gdyż takie określenie jest stosowane powszechnie w opracowaniach planistycznych. Przez zielenią krajobrazową należy rozumieć teren utrzymany lub planowany jako teren biologicznie czynny, stanowiący element kompozycji urbanistycznej w skali miasta. Użytkowanie rolnicze tego terenu oraz zabudowa siedliskowa nie zmieniają jego obecnego rolnego przeznaczenia i nie kolidują z przeznaczeniem pod zielenią krajobrazową i ciągi ekologiczne.

Ad. 5

Zapisy § 48 projektu planu odnoszą się do terenu oznaczonego symbolem 33 R,KZ, do którego osoby wnoszące uwagę nie mają tytułu prawnego, a realizowana na nim zabudowa siedliskowa nie narusza ich interesów ani prawnych, ani faktycznych.

Tym niemniej po dokonanej powtórnej analizie zapisów projektu planu, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców osiedla K. O. Falka, graniczących z tym terenem, biorąc pod uwagę potrzebę zachowania ładu przestrzennego i ucytelnienia zapisów, co do sposobu zagospodarowania i zabudowy tego terenu, wprowadzono zmiany w ustaleniach tego paragrafu, które zostały zacytowane wcześniej.

Utrzymanie zapisu o dopuszczeniu realizacji boiska do gier i innych urządzeń sportowych dla użytkujących teren 33R,ZK jest zasadny. Stworzenie warunków do wypoczynku w ruchu i w krajobrazie naturalnym poprzez realizację boiska do gier (np. boiska do siatkówki, badmintonu) i innych urządzeń sportowych, jak np. pola do gry w golfa, korty tenisowe, nie wymaga wykonania dużych prac ziemnych i nie narusza w istotny sposób ukształtowania terenu, ani warunku zachowania minimum 90 % terenów biologicznie czynnych. Boiska i urządzenia sportowe nie są obiektami kubaturowymi i nie muszą być zatem lokalizowane w granicach przeznaczonych pod zabudowę siedliskową,

Również zmiana obecnego zapisu na „zakaz prowadzenia usług uciążliwych w budynku mieszkalnym, w tym usług pogrzebowych” na proponowany zapis „zakaz prowadzenia usług pozarolniczych i uciążliwych” jest ingerencją zbyt daleko idącą

w stosunku do interesu prawnego właściciela tej nieruchomości. Ustalone ograniczenia w zabudowie na tym terenie są już dotkliwe, ale godzą w zrównoważony sposób jego interes z żądaniami osób trzecich. Dalsze ograniczenia prawa własności do zabudowy tego terenu bez powołania się na konkretny przepis prawa, który może stanowić podstawę do odjęcia mu tego prawa, nie ma uzasadnienia. Ustalenia zawarte w projekcie planu dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu 33R,ZK, godzą interes społeczny i prywatny, dając możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o ustalenia planu, zapewniają właściwe powiązanie komunikacyjne i funkcjonalne z sąsiednimi terenami.

Ad. 6.

Po przeanalizowaniu uwag w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dokonano niezbędnych w tym zakresie korekt. Niezasadny jest natomiast zarzut do rysunku planu o potrzebie wyznaczania wyszczególnionych w nim dopuszczalnych funkcji. Podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest funkcja rolno i zielono krajobrazowa. Na rysunku planu w odniesieniu do terenu 33R,ZK zostały wyznaczone granice obszaru przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mieszkaniowej, natomiast usunięto pozostałe linie zabudowy. Rysunek planu nie określa, za wyjątkiem wskazania terenu pod zabudowę mieszkania, lokalizacji innych dopuszczonych tu funkcji, gdyż są to kwestie techniczne, które są rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę. Ponadto ich realizacja nie jest obowiązkiem właściciela terenu, zależy od jego woli i uznania oraz spełnienia innych warunków określonych przepisami prawa.

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. 38 355 010 zł, w tym:

- koszty wykupu gruntów – 6 265 880 zł,
- podział geodezyjny i wycena nieruchomości – 126 000 zł,
- koszty budowy dróg i parkingów z infrastrukturą – 31 963 130 zł.

Przewidywane wpływy związane z realizacją planu miejscowego to kwota ok. 2 408 538 zł z tytułu:

- podatku od budowli w wysokości 2% wartości inwestycji w ciągu 25 lat, średnio rocznie wyniesie około – 83 172 zł,
- renta planistyczna – 1 761 300 zł,
- sprzedaży nieruchomości – 520 350 zł,
- wzrostu podatku od gruntów – 36 531 zł,
- wzrostu podatku od budynków – 7 185 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 Suwałki. 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 Szwajcaria Wschód w Suwałkach, ograniczonego ulicami: Gen. K. Pułaskiego, Armii Krajowej, Prymasa S. Wyszyńskiego, od północy drogą gruntową Szwajcaria, a od wschodu granicami administracyjnymi miasta, ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15Kpr, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31U, 32MW,U, 33R,ZK, 34R,ST, 35ZD, 36ZD, 37KP, 38R, 39R,ZN, 40R,ZN, 41R,ZN - 5% ( słownie: pięć procent);

2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 24MN - 30% (słownie: trzydzieści procent).

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXII/189/08 z dnia 26 marca 2008 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w ciągu ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy Gen. K. Pułaskiego do ulicy Północnej w Suwałkach, opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 283 z dnia 19 listopada 2008 r., poz. 2824.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami. Uchwalenie planu w zaproponowanym brzmieniu zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tej części miasta.

Suwałki, .....06.2012 r.