

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę intencyjną Nr XIX/196/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 lutego 2012 r., opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między rzeką Czarną Hańczą a ulicą Mikołaja Reja w Suwałkach, obejmujący teren o powierzchni ok. 22,35 ha.

Przedmiotowy 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 2012 r., poz. 647 i poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379). Plan ten po uchwaleniu będzie przepisem gminy i będzie stanowił regulację prawną w zakresie wykonywania prawa własności nieruchomości oraz kształtowania przestrzeni. Określi przeznaczenie terenów oraz zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, zasady podziału terenu.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów i określenie zasad ich zagospodarowania oraz określenie sposobu zagospodarowania i zasad ochrony terenów położonych w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy.

Projektem planu objęto obszary oznaczone na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” jako obszary zurbanizowane i tereny publiczne w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy.

Ustalenia planu przewidujące realizację wymienionych powyżej funkcji, są zatem zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2014 r. do 18 lutego 2014 r. Uwagi do projektu planu po wyłożeniu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 marca 2014 r.

Do projektu planu wniesiono 7 uwag, z których 1 uwzględniono w całości, 2 uwzględniono w części, pozostałych 4 nie uwzględniono. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Odnosząc się do uwag wniesionych do projektu planu stwierdzono, co następuje:

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 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. Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

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.

Z powyższego wynika, że projekt planu może ingerować w uprawnienia właścicielskie dotyczące nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, w zakresie przeznaczenia terenów.

Do projektu przedmiotowego planu swoje uwagi wnieśli:

- 1) **Pan Mariusz Eljaszewicz** – jako właściciel działek o numerach geodezyjnych: 10004 i 10005, położonych przy ulicy W. Gałaja, wniósł uwagę dotyczącą rozszerzenia ustaleń z obszaru 11MNU na obszar działki z którą graniczy. W uzupełnieniu uwagi informuje ponadto, iż w przyszłości planuje realizację inwestycji na dwóch działkach, w związku z tym prosi o rozszerzenie zabudowy mieszkalno-usługowej na działkę o numerze 10005, zaznaczając jednocześnie, iż wjazd na działki będzie odbywał się od strony działki o numerze 10004, tak jak obecnie.
- 2) **Pani Anna Sznurkowska** – jako właścicielka działek o numerach geodezyjnych: 21878/1 i 21879/3 położonych przy ulicy W. Reymonta, nie zgadza się na lokalizację cyt.: *„traktu pieszego i ścieżki rowerowej aż ponad 50 mb od rzeki. Moim zdaniem wystarczy tyle, co proponowany pas drogowy ul. W Reymonta tzn. 10 m.”*
- 3) **Pan Jarosław Sikorski** – jako współwłaściciel działki o numerze geodezyjnym: 21876, położonej przy ulicy W. Reymonta, nie zgadza się na zaprojektowane w planie rozwiązanie, podnosząc, iż wspólnie z innymi właścicielami wykorzystuje działkę pod uprawę warzyw i krzewów użytkowych i jest ona niezbędna do funkcjonowania.
- 4) **Pan Remigiusz Staranowicz** – jako właściciel działki o numerze geodezyjnym: 21847, położonej przy ulicy W. Reymonta, wniósł uwagi które dotyczą cyt.:
 1. *Dlaczego na obszarze o małym natężeniu ruchu planuje się drogę o szerokości 10 m z chodnikami po obu stronach, skoro położona bliżej centrum i szlaków komunikacyjnych ulica Szpitalna ma szerokość jezdni 6 m i na pewnej swojej długości około 800 m nie posiada obustronnie chodnika? Chodnik zaś od strony szpitala jest szerokości około 1 metra. Ruch samochodów i pieszych na ulicy Reymonta jest nieporównywalnie mniejszy w stosunku do ulicy Szpitalnej.*
 2. *Dlaczego miasto wydało zgodę na budowę domu w tak bliskiej odległości od ulicy skoro wielkość działki umożliwiała posadowienie budynku znacznie dalej od drogi, jednocześnie planując poszerzenie ulicy Reymonta? Przypomina, że budowę rozpoczęto w 2012 roku, a zakończono 2013 roku.
Czy miasto nie musi zachować odpowiednich warunków w zakresie odległości granic działki od budynku? Budując dom należy stosować się do przepisów budowlanych, a miasto nie musi?
Zainwestowałem w ogrodzenie i utwardzenie podjazdu i działki. Zaplanowałem i utwardziłem ścieżki na terenie działki oraz miejsce parkingowe, a także wjazd na posesję. Zagospodarowałem grunt i nasadziłem rośliny. Wszystko za wiedzą i zgodą miasta. Teraz dowiaduję się, że równocześnie miasto planowało, bez porozumienia ze mną, w tym czasie inwestycje na mojej działce.
Ewentualne poszerzenie ulicy Reymonta spowoduje zmniejszenie miejsca przed domem, przeznaczonego na swobodne wjeżdżanie i wyjeżdżanie oraz parkowanie samochodu. Czy mam parkować samochód na chodniku przy ulicy? Czy miasto rozbierze i odbuduje prawidłowo ogrodzenie?
Na sąsiedniej posesji według planu droga biegnie wzdłuż domu mieszkalnego. Sąsiad będzie przy otwarciu drzwi wejściowych blokował ruch na chodniku lub ulicy. Nie mam na to odpowiedniego komentarza. Jak można tak potraktować podatnika? Czy nie można profesjonalnie zaprojektować ulicy w dobie komputeryzacji i GPS?*
 3. *Dlaczego ewentualne poszerzenie ulicy Reymonta ma odbyć się tylko kosztem mieszkańców i właścicieli działek zachodniej strony ulicy? Przecież można tak wytyczyć ulicę, żeby wszyscy właściciele działek mogli przyczynić się do prowadzenia*

tej inwestycji, skoro wszyscy mają z niej korzystać. Naprzeciwko działki jest niezagospodarowana parcela. Chyba łatwiej tak wytyczyć drogę, żeby nie niszczyć prywatnej własności.

Mam wrażenie, że przedstawiony plan został sporządzony (za pieniądze pochodzące z podatków) naprędce, bez uwzględnienia interesów wszystkich mieszkańców ulicy Reymonta.

Uważam, że w okolicy mojej działki istnieje możliwość wygospodarowania chodnika na potrzeby istniejącego tu ruchu pieszych, na bazie istniejącej drogi. Szerokość jezdni jest natomiast wystarczająca dla występującego tu ruchu lokalnego z ograniczeniem prędkości do 30 km/h. Zwiększenie dozwolonej prędkości skutkować będzie zwiększeniem hałasu i zanieczyszczenia oraz zagrożenia dla ruchu pieszych. Celowe byłoby wybudowanie progów zwalniających. Nie ma racjonalnych przesłanek do poszerzenia istniejącego ciągu komunikacyjnego, a co za tym idzie zwiększenia natężenia panującego tu ruchu pojazdów.

4. Dlaczego w chwili obecnej, skoro większość miast wyprowadza ruch pojazdów poza obszary o walorach przyrodniczych, władze Suwałk starają się robić odwrotnie. Zamierzają poszerzać lokalne drogi zwiększając ruch pojazdów i betonować brzeg czystej i cichej rzeki Czarnej Hańczy.

Ze względu na bliskość rzeki i walory przyrodnicze tego miejsca zbrodnią byłoby zwiększenie ruchu pojazdów, połączone ze wzrostem hałasu i zanieczyszczenia tej okolicy. Większość budynków przy ulicy Reymonta stoi blisko istniejącej jezdni. Duża część jest drewniana i wiekowa. Ulica ma w związku z tym unikalny charakter. Mieszkańcy w większości się znajdują i mieszkają tu od pokoleń. Zwiększenie ruchu pojazdów skutkowałoby zwiększonym hałasem i uciążliwością dla mieszkańców. Może miasto pofatygowałoby się, żeby sprawdzić rzeczywiste natężenie ruchu pojazdów i ewentualne potrzeby jego zabezpieczenia.

Nie wyrażam zgody na proponowane zajęcie przez miasto 10 metrowego pasa mojej działki nad rzeką. Czy miasto chce tam wybudować nową drogę z chodnikami po obu stronach, czy ścieżkę rowerową? Na potrzeby drogi rowerowej wystarczyłby pas o szerokości 3 metrów. Skoro 1,5 metra od brzegu i tak jest w gestii miasta.

Tak znaczny zabór działki jest dla mnie niekorzystny ze względu na planowane przeze mnie rekreacyjne przeznaczenie tej części działki. Mam już tutaj wybudowane za zgodą miasta ogrodzenie. Wykonałem nasadzenia roślin i trawnik.

5. Dlaczego mieszkańcy zachodniej strony ulicy Reymonta mają być poszkodowani zajęciem części działek od strony ulicy, a także rzeki, skoro bulwar/ścieżkę rowerową można wytyczyć po zachodniej stronie rzeki. Byłoby to bardziej sprawiedliwie społecznie.

Według mnie wątpliwą przyrodniczo inwestycją jest zabetonowanie przez miasto brzegu rzeki. Przecież w tym obszarze bytuje wiele roślin i zwierząt. Po obu stronach rzeki są wydeptane ścieżki przez pieszych i wędkarzy. Nikt im nie utrudnia, ani zabrania przebywania nad wodą. W rzece bytują chronione prawnie gatunki zwierząt. W pobliżu mojej działki pojawiają się sójki, sikorki, dzięcioły, kuny, bobry, kaczki i zające.

W mieście zabetonowano już parki i skwery, może warto zostawić w spokoju brzegi rzeki Czarnej Hańczy. Trochę stosunkowo „dzikiej” przyrody w granicach miasta na pewno nie zepsuje mu wizerunku. Może za pieniądze przeznaczone na ten cel lepiej wybudować ścieżkę rowerową do Płociczna?

Mam szczerą nadzieję, że miastu nie uda się pozyskać środków z funduszy Unii Europejskiej na niszczenie specyficznej przyrody rzeki Czarnej Hańczy. Popieram akcję Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i nie zgadzam się na zabetonowanie miasta Suwałk.

Proszę o racjonalne i merytoryczne odpowiedzi na moje pytania. Jestem pewien, że przy dobrej woli ze strony miasta możliwe będzie uzyskanie kompromisowego rozwiązania tej drażliwej sprawy.”

- 5) **Pan Jerzy Prusinowski** – jako właściciel działki o numerze geodezyjnym: 21890 położonej przy ulicy W. Reymonta, informuje, iż teren ten jest integralną częścią gospodarstwa rolnego, które położone jest na terenie miasta Suwałk i liczy 11,72 ha. Od chwili nabycia (1909 rok), do dzisiaj działka pełni rolę siedliska o zabudowie zagrodowej. Wnioskuję o utrzymanie takiej funkcji tej nieruchomości, tym bardziej, że jest ona zabudowana dwoma budynkami murowanymi o przeznaczeniu gospodarczo-inwentarskim.
- 6) **Pani Justyna Perkowska** – jako właścicielka działki o numerze geodezyjnym: 21878/2, położonej przy ulicy W. Reymonta. Po zapoznaniu się z projektem planu wnosi o uwzględnienie uwag, cyt.:

- „1. Ad § 8 ust.3 – przedstawiona na załączniku graficznym szerokość drogi 5KD wchodzi w obrys istniejącego na ww. nieruchomości budynku - prosi o skorygowanie szerokości pasa drogi w celu zachowania istniejącej linii zabudowy zgodnie z zapisami tego ustępu oraz §8 ust. 1. kategorycznie nie zgadza się na jakąkolwiek ingerencję w nieruchomość oraz jakiegokolwiek wywłaszczenie czy ograniczenie własności jej części.*
- 2. Ad. §12 ust. 4 oraz Ad §30 ust. 2 – przedstawiona na załączniku graficznym nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Reymonta wynosząca 5 m nie uwzględnia istniejącej zabudowy ul. Reymonta stąd zasadne jest ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do istniejącej zabudowy oraz dostosować do niej układ komunikacyjny.*
- 3. Ad. §12 ust. 5 – nieruchomość stanowiąca jej własność ma szerokość przy ul. Reymonta ok. 10.5 m, w związku z tym nie ma technicznej możliwości usytuowania kalenicy dla nowej zabudowy równoległe do osi przyległej drogi 5KD, wnosi o uwzględnienie zapisów w projekcie mpzp dotyczących zabudowy nieruchomości o szerokości poniżej 16 m w postaci możliwości usytuowania kalenicy prostopadle do osi drogi 5KD bez konieczności uzyskiwania dodatkowych uzgodnień czy akceptacji oraz sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio na granicy, budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.03.2009 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami.*
- 4. Ad. §15 ust. 1 – ze względu na występujące w przeszłości okresowe zalania terenów przylegających bezpośrednio do rzeki, wprowadzanie takiego zakazu uniemożliwi właścicielowi nieruchomości skorygowania ukształtowania terenu w celu zabezpieczenia zabudowań oraz nasadzeń przed zalaniem.*
- 5. Ad. §32 ust. 1 – kategorycznie nie zgadza się na wywłaszczenie, ograniczenie własności lub sposobu zagospodarowania i użytkowania części nieruchomości pod projektowany ciąg pieszo – rowerowy 10KPR.*
- 6. Ad. §34 ust. 3 – należy uwzględnić zapisy umożliwiające zabudowę nieruchomości o szerokości poniżej 16 m, jak opisano to w pkt. 3 niniejszego pisma.*
- 7. Ad. §34 ust. 6, 3) i 4) – podane w % udziały powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego powinny odnosić się do całkowitej powierzchni działki nie uwzględniających ewentualne przyszłe podziały czy wywłaszczenia.*
- 8. Ad. §34 ust.7, 5) – wnosi o dopuszczenie w zapisach planu zastosowania na pokrycia dachu blachy powlekanej oraz dodatkowo wszystkich opisanych w tym punkcie rodzajów pokryć w kolorze ciemnej zieleni.*

9. Ad. §34 ust.7, 6) – analogicznie do pkt. 3 niniejszego pisma, wnosi o uwzględnienie w zapisach planu możliwości sytuowania kalenicy prostopadle do osi przyległej drogi dla zabudowy działki o szerokości mniejszej niż 16 m.

10. Ad. §40 ust.1-4. – kategorycznie nie zgadza się na wywłaszczenie, ograniczenie własności lub sposobu zagospodarowania i użytkowania części nieruchomości stanowiącej jej własność pod projektowany teren zieleni parkowej.

Ponadto w związku z przedstawionym na załączniku graficznym do projektu planu, planami wywłaszczenia znacznej części nieruchomości wnosi o natychmiastowy wykup niniejszej nieruchomości lub zaproponowanie przez UM nieruchomości zamiennej o podobnych parametrach i położeniu, gdyż w konsekwencji realizacji założeń przedstawionych w projekcie planu zostanie w sposób znaczący ograniczona możliwość jej zabudowy oraz przede wszystkim znacznie obniży jej wartość.”

7) **Pani Anna Sadowska – Kandefer** – jako właścicielka działki o numerze geodezyjnym: 21874, położonej przy ulicy W. Reymonta, zgłosiła następujące uwagi, cyt.:

„1. Zmniejszenie się wartości domu, uniemożliwienie pozostawienia ogrodzenia poprzez zwiększenie szerokości drogi 5KD.

2. Po poszerzeniu drogi 5KD, chodnik będzie się znajdował tuż przy domu. W okresie zimowym spadający śnieg z dachu powoduje zagrożenie dla przechodzących pieszych.

3. Utrata atrakcyjności i wartości działki poprzez zabranie około 10 m działki od strony rzeki przeznaczonej na deptak i ścieżkę rowerową.

4. Przeniesienie deptaku na drugą stronę rzeki. Działki po drugiej stronie rzeki są dłuższe, domy bardziej oddalone od rzeki a ogrodzenia znajdują się w większej odległości od rzeki niż od strony ulicy Reymonta.

5. Możliwość nadbudowy oraz rozbudowy istniejącego domu mieszkalnego nie znajdującego się w nowo wyznaczonych liniach zabudowy.

6. Możliwość ocieplenia istniejącego domu, który nie znajduje się w nowo wyznaczonych liniach zabudowy.”

Analizując przedmiotowe uwagi stwierdzono, iż:

Ad.1.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, działka o numerze geodezyjnym 10004 położona przy ulicy W. Gałaja, zawiera się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MNU – przeznaczonego pod istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Działka o numerze geodezyjnym 10005 zawiera się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30 ZP – przeznaczonego pod tereny zieleni urządzonej. Ponadto niewielkie fragmenty działek o numerach 10004 i 10005, od strony wschodniej, zawierają się w granicach pasa drogowego ulicy W. Gałaja, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD.

Po przeanalizowaniu przedmiotowej uwagi postanowiono o jej uwzględnieniu. Dokonano korekty rysunku planu, powiększając teren 11MNU o część działki o numerze geodezyjnym 10005. W tekście planu w § 33 w ustępie 4 dodano punkt 8 w brzmieniu:

„8) części działek o numerach geodezyjnych 10004 i 10005, zawierające się w granicach terenu 11MNU, należy zagospodarować w ramach inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, obsługa komunikacyjna z ulicy W. Gałaja poprzez wjazd na działkę o numerze 10004.”

Uwzględnienie przedmiotowej uwagi jest możliwe i nie narusza pozostałych ustaleń planu. Uwaga ta ma charakter jednostkowy, nie wywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości i może zostać wprowadzona bez konieczności ponawiania procedury planistycznej. Włączona w kontur 11MNU część działki o numerze 10005

nie będzie stanowić samodzielnej działki budowlanej. Ustalenia planu w tym zakresie są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Ad. 2.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, działki o numerach geodezyjnych: 21878/1 i 21879/3, o łącznej powierzchni 3087 m², położone przy ulicy W. Reymonta, zawierają się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 24MN – (łącznie obszar o powierzchni ok. 1094 m²) przeznaczonego pod istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
- 29ZP – (łącznie obszar o powierzchni ok. 1528 m²) przeznaczonego pod tereny zieleni urządzonej, w tym pod publiczne cele rekreacyjne,
- 10KPR – (łącznie obszar o powierzchni ok. 428 m²) przeznaczonego pod projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Ponadto niewielkie fragmenty działek o numerach: 21878/1 i 21879/3 (o łącznej powierzchni zaledwie ok. 37 m²), zawierają się w granicach pasa drogowego ulicy W. Reymonta, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD.

Jak wynika z rysunku planu z działek o numerach: 21878/1 i 21879/3, pod projektowany ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy (oznaczony symbolem 10KPR), wydzielą się pas o szerokości ok. 12 m. Pozostała część działek pomiędzy tym ciągiem, a terenem istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej symbolem 24MN), przeznaczona jest pod zieleni urządzonej (oznaczonej symbolem 29ZP). Ustalenia planu w granicach terenu 29ZP, przewidują realizację zieleni urządzonej, w tym przeznaczonej pod publiczne cele rekreacyjne, niemniej jednak, do czasu realizacji publicznych terenów rekreacyjnych, tereny pozostające we władaniu osób fizycznych, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób rolniczo lub jako ogrody przydomowe.

W związku z powyższym nieuzasadnione jest twierdzenie, iż projekt planu pod realizację ścieżki rowerowej zakłada pozyskanie ponad 50 mb terenu od rzeki. Ustalenia takie nie wynikają zarówno z rysunku jak i tekstu planu.

Podkreślić należy ponadto, iż wyznaczenie w planie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy jest zgodne z polityką przestrzenną miasta w tym zakresie, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk i zabezpiecza tereny, niezbędne w przyszłości, pod jego realizację.

Reasumując, należy stwierdzić, iż zgodnie z ustaleniami planu pod ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy, z działek o numerach: 21878/1 i 21879/3, wydzielą się pas o szerokości zaledwie ok. 12 m, pozwalający w przyszłości na realizację przedmiotowej inwestycji. Po wykonaniu projektu technicznego może nastąpić regulacja granic terenu niezbędnego pod wykonanie ciągu pieszo-rowerowego. Ponadto zgodnie z § 6 ust. 4 tekstu niniejszego planu tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Nie uwzględnia się zatem przedmiotowej uwagi, ustalenia planu odnośnie ww. działek pozostają bez zmian.

Ad. 3.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, działka o numerze geodezyjnym 21876, o powierzchni 426 m², położona przy ulicy W. Reymonta, zawiera się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 29ZPa – (obszar o powierzchni ok. 334 m²) przeznaczonego pod tereny zieleni urządzonej, w tym pod publiczne cele rekreacyjne,

- 10KPR – (obszar o powierzchni ok. 77 m²) przeznaczony pod projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Ponadto niewielki fragment działki o numerze 21876 (o powierzchni zaledwie ok. 15 m²), zawiera się w granicach pasa drogowego ulicy W. Reymonta, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD.

Zgodnie z ustaleniami planu teren oznaczony symbolem 29 ZPa, stanowiący część terenu 29ZP, o szerokości 5,00 m, z racji centralnego położenia pomiędzy istniejącymi dojazdami do rzeki, powinien docelowo pełnić funkcję ciągu pieszo - rowerowego. O takim przeznaczeniu przedmiotowej działki w planie zdecydowało jej położenie oraz parametry, w szczególności kształt wydłużonego prostokąta o wymiarach 5,0 x 86,0 m. Dodać należy, że plan nie ustala terminu realizacji przewidywanych w nim inwestycji. Do momentu realizacji ustaleń planu tereny nim objęte mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

Podkreślić należy, iż wyznaczenie w planie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy jest zgodne z polityką przestrzenną miasta w tym zakresie, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk i zabezpiecza tereny, niezbędne w przyszłości, pod jego realizację.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi, ustalenia planu odnośnie działki o numerze 21876 pozostają bez zmian.

Ad. 4.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejsze uwagi, działka o numerze geodezyjnym 21847 o powierzchni 1313 m², położona przy ulicy W. Reymonta, zawiera się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 27MN – (obszar o powierzchni ok. 582 m²) przeznaczony pod istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
- 28ZP – (obszar o powierzchni ok. 376 m²) przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej, w tym pod publiczne cele rekreacyjne,
- 10KPR – (obszar o powierzchni ok. 280 m²) przeznaczony pod projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Ponadto niewielki fragment działki (o powierzchni zaledwie ok. 75 m²), zawiera się w granicach pasa drogowego ulicy W. Reymonta, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD.

Ustosunkowując się do uwagi zawartej w punkcie 1 pisma Pana Remigiusza Staranowicza stwierdzono:

Głównym celem sporządzenia przedmiotowego planu, poza ustaleniem przeznaczenia terenów oraz określeniem zasad ich zagospodarowania, jest ustalenie zasad i sposobu skomunikowania wszystkich terenów wyznaczonych w planie. Zaproponowane w planie rozwiązania komunikacyjne wynikają wprost z obowiązujących przepisów. Założone poszerzenie ulicy W. Reymonta do szerokości 10,0 m, odpowiada minimalnej wartości szerokości drogi dojazdowej, ustalonej w Rozporządzeniu 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. z dnia 14 maja 1999 r., Nr 43 poz. 430 z późniejszymi zmianami).

Priorytetem w działaniach gminy jest realizacja inwestycji celu publicznego. Gmina biorąc pod uwagę interes publiczny i słuszny interes obywateli może zmieniać przeznaczenie terenu będącego własnością innych osób między innymi w celu realizacji inwestycji celu publicznego. Inwestycjami celu publicznego są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarcze nieruchomościach (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi

zmianami). Należy do nich między innymi wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, w tym również infrastruktury niezbędnej do użytkowania tych dróg.

Ulica W. Reymonta, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD, jest drogą publiczną, zatem przy sporządzaniu planu, zaprojektowano ją zgodnie z obowiązującymi przepisami, zabezpieczając tereny, niezbędne w przyszłości, pod realizację tej drogi we właściwych parametrach.

Ustosunkowując się do uwagi zawartej w punkcie 2 pisma Pana Remigiusza Staranowicza stwierdzono:

Budynek usytuowany na działce o numerze geodezyjnym 21847 został zlokalizowany na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Suwałk o pozwoleniu na budowę Nr 44/2012 z dnia 4 kwietnia 2012r. i zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy znak: AGP-I-7331-84/10/11 z dnia 19 stycznia 2011 r. Minimalna odległość budynku od granicy istniejącego pasa drogowego ulicy W. Reymonta została ustalona w decyzji o warunkach zabudowy, w odległości 8,50 m od granicy działki od strony pasa drogowego. Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia zrealizowany na podstawie tych decyzji budynek. Linia zabudowy wyznaczona w decyzji o warunkach zabudowy i linia wyznaczona w planie są tożsame.

Należy też podkreślić, iż obecne ukształtowanie terenu przedmiotowej działki, jest wynikiem przekształceń jakie miały miejsce w czasie trwania budowy. W momencie sporządzania analizy do potrzeb decyzji o warunkach zabudowy, lokalizacja budynku zgodnie z ustaloną linią zabudowy na działce była uzasadniona, gdyż pozostała część terenu (w kierunku rzeki) znajdowała się w znacznym obniżeniu. Dodać należy również, iż deniwelacja terenu, nie zmienia faktu, iż tereny położone w pobliżu rzeki, zgodnie ze specjalistycznym opracowaniem ekofizjograficznym, są terenem podmokłym o gruntach organicznych (torfy). Informacja taka zawarta jest również w opracowanej do prognozie środowiskowej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustosunkowując się do uwagi zawartej w punkcie 3 pisma Pana Remigiusza Staranowicza stwierdzono:

Wyznaczenie docelowego pasa drogowego ulicy 5KD odbyło się w uzgodnieniu z zarządcą dróg miejskich, to jest Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach, a jego poszerzenie do wymaganych obowiązującymi przepisami parametrów, zostało dokonane po szczegółowych analizach architektoniczno-urbanistycznych. Zaproponowane w planie rozwiązanie jest optymalne ze względu na istniejące zagospodarowanie tego obszaru. W celu zapewnienia właściwych parametrów ulicy rozwiązanie takie jest konieczne. O poszerzeniu w kierunku zachodnim w głównej mierze zdecydował fakt, iż część tych terenów jest niezabudowana, a nowe budynki są znacznie odsunięte od krawędzi jezdni, w przeciwieństwie do starszych obiektów, usytuowanych po wschodniej stronie ulicy W. Reymonta, gdzie ukształtowanie terenu (skarpa) nie pozwala na lokalizację nowych budynków w głębi działek. Ulica W. Reymonta na odcinku od ulicy Gen. W. Sikorskiego w granicach planu, obsługuje ponad 120 nieruchomości. Taka duża ilość działek, z których większość jest zabudowana, uzasadnia konieczność poszerzenia istniejącego pasa drogowego.

Zmiana przebiegu drogi 5KD celem ominięcia działek po stronie zachodniej nie ma uzasadnienia, gdyż:

- 1) wiąże się to z wykupem większego terenu od strony wschodniej i zagospodarowaniem większej ilości działek, nie ma zatem uzasadnienia ekonomicznego i społecznego,
- 2) zmiana osi drogi, której przebieg kontynuowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położonego na północ od przedmiotowego planu jest niezasadna oba dokumenty planistyczne muszą być ze sobą spójne,

- 3) poszerzenie ulicy W. Reymonta zakładane było również w dotychczasowych opracowaniach planistycznych, świadczy o tym fakt, iż nowa zabudowa wzdłuż tej ulicy usytuowana jest w znacznym oddaleniu, uwzględniającym zmianę parametrów ulicy,
- 4) miasto sukcesywnie pozyskuje tereny na potrzeby poszerzenia ulicy W Reymonta zgodnie z wcześniejszymi planami.

Ustosunkowując się do uwagi zawartej w punkcie 4 pisma Pana Remigiusza Staranowicza stwierdzono:

Jak już wspomniano na wstępie, projekt planu nie ma na celu poszerzania istniejącej ulicy w celu zwiększania na niej ruchu, tylko zapewnienia bezpieczeństwa uczestnikom ruchu i rozdzielenie ruchu kołowego od ruchu pieszego. Ponadto ustalenia odnoszące się do terenu 5KD, mają na celu dostosowanie parametrów istniejącej ulicy do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. W przyszłości realizacja ulicy w rezerwowanym na ten cel w planie pasie drogowym, pozwoli na wykonanie wszystkich niezbędnych elementów, w tym właściwych chodników, co wpłynie na poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego. Zatem uwaga, iż miasto wprowadza ruch pojazdów na tereny o walorych przyrodniczych jest niezasadna, ulica 5KD jest istniejącą drogą dojazdową, zapewniającą ruch lokalny, a plan ma za zadanie ustalić właściwe parametry dla tej drogi.

W odniesieniu, do uwagi dotyczącej wyznaczenia 10 metrowego pasa przeznaczonego pod ścieżkę rowerową od strony rzeki, pragnę wyjaśnić, iż plan przeznacza jedynie tereny pod ten cel, nie określając sposobu, ani terminu realizacji przedsięwzięcia. Realizacja inwestycji możliwa jest dopiero po wykonaniu projektu technicznego i uzyskaniu stosownych pozwoleń. Ze względu na brak na etapie sporządzania planu szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących realizacji ścieżki rowerowej, rezerwuje się na ten cel tak znaczny pas terenu. Na etapie projektowania, będzie można określić wielkość terenu niezbędnego do jej wykonania. Ponadto zgodnie z § 6 ust. 4 tekstu niniejszego planu tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W przyszłości w przypadku realizacji inwestycji przez miasto, tereny pod nią przeznaczone, będą musiały zostać pozyskane na ten cel. Sprawy dotyczące odszkodowań dla właścicieli lub użytkowników wieczystych w sytuacji ograniczenia prawa własności lub obniżenia wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu miejscowego regulują przepisy art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ na przedmiotowym terenie w okresie budowy, wydawania pozwolenia na budowę, a wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, brak było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to właściciel terenu mógł skorzystać z pełni swych praw i ustawić ogrodzenie wzdłuż granic nieruchomości. Brak było podstawy prawnej do odjęcia mu tego prawa. W przypadku poszerzenia drogi kwestie odszkodowania za ogrodzenie zostaną uregulowane zgodnie z przepisami szczególnymi. Projekt techniczny drogi będzie opracowany zgodnie z przepisami przy uwzględnieniu stanu istniejącego, wskazane zostaną w nim obiekty przeznaczone do rozbiórki i przebudowy. Kwestie ogrodzeń również zostaną w nim rozstrzygnięte.

Ustosunkowując się do uwagi zawartej w punkcie 5 pisma Pana Remigiusza Staranowicza stwierdzono:

W odniesieniu do uwagi, iż mieszkańcy zachodniej strony ulicy W. Reymonta są poszkodowani zajęciem części działek od strony ulicy, a także rzeki, a ścieżkę rowerową można wytyczyć po zachodniej stronie rzeki, co byłoby bardziej sprawiedliwie społecznie, pragnę wyjaśnić, iż opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po przeciwnej stronie rzeki również przewiduje możliwość realizacji publicznego ciągu pieszo rowerowego, przeznaczając na ten cel pas terenu o zbliżonej szerokości. Wyznaczenie

tego obszaru nie jest jednoznaczne z możliwością jego rzekomego „zabetonowania”. Ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe oraz możliwości techniczne i obowiązujące przepisy szczególne, dopiero projekt techniczny określi szczegóły realizacji planowanej inwestycji.

Należałoby w tym miejscu podkreślić, iż zawarte w planach ustalenia dotyczące realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy wynikają wprost z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Zgodnie z tym dokumentem, który jest wyrazem polityki przestrzennej miasta, tereny wzdłuż rzeki określane są jako tereny publiczne w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, a za kierunek przekształceń dla tych terenów przyjmuje się uporządkowanie i zagospodarowanie terenów położonych w dolinie Czarnej Hańczy. Ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów są zatem zgodne z zamierzeniami miasta.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowych uwag, ustalenia planu odnośnie działki o numerze 21847 pozostają bez zmian.

Ad. 5.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, działka o numerze geodezyjnym 21890, o powierzchni 4096 m², położona przy ulicy W. Reymonta, zawiera się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 24MN – (obszar o powierzchni ok. 1227 m²) przeznaczonego pod istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą,
- 29ZP – (obszar o powierzchni ok. 2448 m²) przeznaczonego pod tereny zieleni urządzonej, w tym pod publiczne cele rekreacyjne,
- 10KPR – (obszar o powierzchni ok. 344 m²) przeznaczonego pod projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Ponadto niewielki fragment działki o numerze 21890 (o powierzchni zaledwie ok. 77 m²), zawiera się w granicach pasa drogowego ulicy W. Reymonta, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD.

Przeznaczenie terenów ustalone w planie wynika ze stanu faktycznego. Działki w bezpośrednim sąsiedztwie działki o numerze 21890, zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W szczególności po zachodniej stronie ulicy W. Reymonta są to budynki nowe, które powstały w ciągu kilkunastu ostatnich lat. Po wschodniej stronie ulicy znajduje się zabudowa starsza. Teren objęty planem, położony pomiędzy ukształtowanym historycznie centrum miasta, a osiedlami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, powstałymi na północy pod koniec drugiej połowy XX wieku, jest obszarem naturalnych i nieuniknionych przekształceń przestrzennych, w wyniku których nastąpi uporządkowanie i zmiana funkcji tego terenu. Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie docelowego przeznaczenia terenów nim objętych oraz określenie zasad ich zagospodarowania. Ze względu na istniejące już zagospodarowanie i wprowadzane zmiany, naturalnym kierunkiem przekształceń będzie wymiana istniejącej zdegradowanej zabudowy i wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wyznaczonych pod ten cel w planie.

Należy ponadto zauważyć, iż obecne ustalenia planu, są kontynuacją wcześniejszych opracowań planistycznych obejmujących ten teren miasta. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania miasta Suwałk, uchwalonym Uchwałą Nr XXVII/147/92 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 10 czerwca 1992 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 32, poz. 207 oraz uchwałą Nr VI/38/94 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 14 grudnia 1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 43, poz. 327, który z mocy prawa przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2002 r., na terenie tym, oznaczonym na rysunku planu symbolem E 37 RL/ZP, ustalono zakaz utrwalania istniejącej zabudowy rolniczej.

Reasumując, nie zasadne jest, w tym rejonie miasta, wyznaczanie w planie, jako decelowej, wnioskowanej funkcji siedliskowej z zabudową zagrodową.

Podkreślić należy jednak, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa terminu realizacji ustalonych w nim inwestycji, ustala jedynie przeznaczenie terenu i określa zasady jego zagospodarowania. W przypadku działek stanowiących własność prywatną, to właściciele terenu decydują o ewentualnym terminie realizacji danej inwestycji. Zgodnie z § 6 ust. 4 tekstu niniejszego planu tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi, ustalenia planu odnośnie działki o numerze 21890 pozostają bez zmian.

Ad. 6.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, działka o numerze geodezyjnym 21878/2, o powierzchni 1116 m², położona przy ulicy W. Reymonta, zawiera się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 24MN – (obszar o powierzchni ok. 350 m²) przeznaczonego pod istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
- 29ZP – (obszar o powierzchni ok. 515 m²) przeznaczonego pod tereny zieleni urządzonej, w tym pod publiczne cele rekreacyjne,
- 10KPR – (łącznie obszar o powierzchni ok. 214 m²) przeznaczonego pod projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Ponadto niewielki fragment działki o numerze 21878/2 (o powierzchni zaledwie ok. 37 m²), zawiera się w granicach pasa drogowego ulicy W. Reymonta, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punktach 1 i 2 pisma Pani Justyny Perkowskiej stwierdzono:

Głównym celem sporządzenia przedmiotowego planu, poza ustaleniem przeznaczenia terenów oraz określeniem zasad ich zagospodarowania, jest ustalenie zasad i sposobu skomunikowania wszystkich terenów wyznaczonych w planie. Zaproponowane w planie rozwiązania komunikacyjne wynikają wprost z obowiązujących przepisów. Założone poszerzenie ulicy W. Reymonta do szerokości 10,0 m, odpowiada minimalnej wartości szerokości drogi dojazdowej, ustalonej w Rozporządzeniu 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. z dnia 14 maja 1999 r., Nr 43 poz. 430 z późniejszymi zmianami).

Priorytetem w działaniach gminy jest realizacja inwestycji celu publicznego. Gmina biorąc pod uwagę interes publiczny i słuszny interes obywateli może zmieniać przeznaczenie terenu będącego własnością innych osób między innymi w celu realizacji inwestycji celu publicznego. Inwestycjami celu publicznego są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami). Należy do nich między innymi wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, w tym również infrastruktury niezbędnej do użytkowania tych dróg.

Ulica W. Reymonta, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD, jest drogą publiczną, zatem przy sporządzaniu planu, zaprojektowano ją zgodnie z obowiązującymi przepisami, zabezpieczając tereny, niezbędne w przyszłości, pod realizację tej drogi we właściwych parametrach. Szczegółowe rozwiązania, dotyczące tej ulicy, zapadną dopiero na etapie sporządzania projektu technicznego. Z tego też względu w § 8 ust. 1 i 3 zawarto ustalenia

dopuszczające korekty linii rozgraniczających drogi. Wyznaczenie docelowego pasa drogowego ulicy 5KD odbyło się w uzgodnieniu z zarządcą dróg miejskich, to jest Zarządem Dróg i Zieleni w Suwałkach, a jego poszerzenie do wymaganych obowiązującymi przepisami parametrów, zostało dokonane po szczegółowych analizach architektoniczno-urbanistycznych. Korekta ustalonego w planie pasa drogowego ulicy W. Reymonta nie ma uzasadnienia, gdyż nie będzie wówczas możliwe wykonanie wszystkich elementów drogi, tj. jezdni o szerokości 6,0 m i obustronnych chodników. Rozwiązanie takie jest wymagane przepisami szczególnymi, a ma za zadanie poprawę bezpieczeństwa ruchu i segregację ruchu kołowego i pieszego. Poszerzenie ulicy W. Reymonta po stronie zachodniej wybrano w głównej mierze ze względów ekonomicznych, ponadto założenie to jest kontynuacją polityki miasta zawartej w poprzednich opracowaniach planistycznych. Poszerzenie takie zakładał miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Reja w Suwałkach, uchwalony Uchwałą Nr XXXIV/230/93 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 marca 1993 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Suwałskiego nr 10, poz. 77, który z mocy prawa przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2002 r.

Miejsca pod lokalizację nowych budynków, na terenach bezpośrednio sąsiadujących z ulicą W. Reymonta, po obu jej stronach, w związku z planowaną w przyszłości rozbudową ulicy, wyznaczono na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W § 12 pkt. 4 zawarto ustalenia ogólne dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy, § 30 ust. 2 sprecyzowano te ustalenia odnosząc je do rysunku, który stanowi integralną część planu.

Zmiana ustaleń planu zawartych w przytoczonych powyżej paragrafach nie ma uzasadnienia.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punktach 3, 6 i 9 pisma Pani Justyny Perkowskiej stwierdzono:

W odniesieniu do uwagi dotyczącej możliwości usytuowania kalenicy prostopadle do osi drogi oraz umożliwienia zabudowy na działce o numerze 21878/2, której szerokość nie przekracza 16,0 m, po analizie postanowiono o jej uwzględnieniu. Dokonano korekty w tekście planu, w § 12 punkt 6 otrzymał nowe brzmienie:

„6) dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadle do osi przylegającej drogi w przypadku uzasadnionym warunkami sąsiedniej zabudowy;”

Taki zapis planu, nie określający minimalnej szerokości działki, pozwala na lokalizację zabudowy kalenicą prostopadle do ulicy W. Reymonta na każdej działce, gdy nie narusza to przepisów szczególnych i nie koliduje z sąsiednią zabudową.

Uwzględnienie przedmiotowej uwagi jest możliwe i nie narusza interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości. Zmiany do tekstu planu w ww. zakresie, mogą być zatem wprowadzone bez konieczności ponawiania procedury planistycznej.

Z uwagi na małą szerokość frontu działki (ok. 10,85 m) nie jest możliwe usytuowanie na niej nowego budynku wolno stojącego. W zakresie lokalizacji nowej zabudowy obowiązują ustalenia planu, w szczególności § 34 ust. 3. Istnieje zatem możliwość budowy nowego obiektu zbliżonego na granicy z działką o numerze 21877/2.

Nie uwzględniono natomiast uwagi w części dotyczącej ustalenia w planie możliwości lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio na granicy. Ustalenia planu w tym zakresie pozostają bez zmian. Zasady usytuowania budynków względem granic sąsiednich nieruchomości regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 15 czerwca 2009 r., Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punkcie 4 pisma Pani Justyny Perkowskiej stwierdzono:

Zakaz zawarty w § 15 pkt 1) został wprowadzony w celu zachowania występującego na tym obszarze naturalnego ukształtowania terenu w rejonie doliny rzeki Czarnej Hańczy. Ustalenie takie zgodne jest z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk i ma na celu ochronę terenów doliny rzeki. Ze względu na racjonalne i możliwe zagospodarowanie terenu, w planie pod zabudowę wyznaczono w obrębie istniejących działek tylko części terenu oznaczone symbolami MN. Pozostała część terenu położonego w pobliżu rzeki, zgodnie ze specjalistycznym opracowaniem ekofizjograficznym, oznaczona jako tereny podmokłe i grunty organiczne (torfy), nie nadaje się do zabudowy i powinna zostać zachowana w celu ochrony występujących na tym terenie walorów przyrodniczych.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punkcie 5 pisma Pani Justyny Perkowskiej stwierdzono:

Zawarte w § 32 ustalenia dotyczące realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy wynikają wprost z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Zgodnie z tym dokumentem, który jest wyrazem polityki przestrzennej miasta, tereny wzdłuż rzeki określane są jako tereny publiczne w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, a za kierunek przekształceń dla tych terenów przyjmuje się uporządkowanie i zagospodarowanie terenów położonych w dolinie Czarnej Hańczy. Ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów są zatem zgodne z zamierzeniami miasta.

W odniesieniu, do uwagi dotyczącej wyznaczenia 10 metrowego pasa przeznaczonego pod ścieżkę rowerową od strony rzeki, pragnę wyjaśnić, iż plan przewiduje jedynie tereny pod ten cel, nie określając sposobu, ani terminu realizacji przedsięwzięcia. Realizacja inwestycji możliwa jest dopiero po wykonaniu projektu technicznego i uzyskaniu stosownych pozwoleń. Ze względu na brak na etapie sporządzania planu szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących realizacji ścieżki rowerowej, rezerwuje się na ten cel tak znaczny pas terenu. Na etapie projektowania będzie można określić wielkość terenu niezbędnego do jej wykonania. Do czasu realizacji inwestycji tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy. W przyszłości, w przypadku realizacji inwestycji przez miasto, tereny pod nią przeznaczone, będą musiały zostać pozyskane na ten cel. Sprawy dotyczące odszkodowań dla właścicieli lub użytkowników wieczystych w sytuacji ograniczenia prawa własności lub obniżenia wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu miejscowego regulują przepisy art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punkcie 7 pisma Pani Justyny Perkowskiej stwierdzono:

Zawarte w § 34 ust. 6 pkt. 3) i 4) zapisy, dotyczące ustalonych w planie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 niniejszego planu należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę, zatem uwaga, iż powinny one odnosić się do całkowitej powierzchni działki nie ma uzasadnienia.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punkcie 8 pisma Pani Justyny Perkowskiej stwierdzono:

Zawarte w § 34 ustęp 7 punkt 6), odnoszące się do kolorystyki pokryć dachowych mają na celu ujednoczenie nowej zabudowy w tym rejonie miasta. Ze względu na fakt, iż większość nowych budynków w tym obszarze posiada dachy w kolorze brązowym lub czerwonym, przyjęto w planie takie właśnie ustalenia. Wniosek dotyczący zmiany ustaleń planu w tym zakresie jest niezasadny.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punkcie 10 pisma Pani Justyny Perkowskiej stwierdzono:

Ustalenia § 40 ust 1-4 odnoszą się do wyznaczonych w planie terenów zieleni urządzonej. Plan jako przeznaczenie podstawowe tych terenów ustala publiczne cele rekreacyjne. Ustalenia te podobnie, jak lokalizacja ścieżki rowerowej nad rzeką, wynikają wprost z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Podobnie, jak w przypadku ścieżki rowerowej, plan przeznacza jedynie tereny pod zielenią urządzone, nie określając sposobu, ani terminu realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z ustaleniami planu tereny pozostające we władaniu osób fizycznych mogą być do czasu wykupu pod publiczne tereny rekreacyjne wykorzystywane w dotychczasowy sposób rolniczo lub jako ogrody przydomowe.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono o uwzględnieniu uwagi dotyczącej możliwości lokalizacji nowego budynku kalenicą prostopadle do ulicy i nie uwzględnieniu pozostałych uwag.

Ad. 7.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, działka o numerze geodezyjnym 21874, o powierzchni 1920 m², położona przy ulicy W. Reymonta, zawiera się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 25MN – (obszar o powierzchni ok. 820 m²) przeznaczony pod istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
- 29ZP – (obszar o powierzchni ok. 684 m²) przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej, w tym pod publiczne cele rekreacyjne,
- 10KPR – (łącznie obszar o powierzchni ok. 346 m²) przeznaczony pod projektowany ciąg pieszo-rowerowy.

Ponadto niewielki fragment działki o numerze 21874 (o powierzchni zaledwie ok. 70 m²), zawiera się w granicach pasa drogowego ulicy W. Reymonta, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punktach 1 i 2 pisma Pani Anny Sadowskiej - Kandefer stwierdzono:

Głównym celem sporządzenia przedmiotowego planu, poza ustaleniem przeznaczenia terenów oraz określeniem zasad ich zagospodarowania, jest ustalenie zasad i sposobu skomunikowania wszystkich terenów wyznaczonych w planie. Zaproponowane w planie rozwiązania komunikacyjne wynikają wprost z obowiązujących przepisów. Założone poszerzenie ulicy W. Reymonta do szerokości 10,0 m, odpowiada minimalnej wartości szerokości drogi dojazdowej, ustalonej w Rozporządzeniu 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. z dnia 14 maja 1999 r., Nr 43 poz. 430 z późniejszymi zmianami).

Priorytetem w działaniach gminy jest realizacja inwestycji celu publicznego. Gmina biorąc pod uwagę interes publiczny i słuszny interes obywateli może zmieniać przeznaczenie terenu będącego własnością innych osób między innymi w celu realizacji inwestycji celu publicznego. Inwestycjami celu publicznego są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami). Należy do nich między innymi wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, w tym również infrastruktury niezbędnej do użytkowania tych dróg.

Ulica W. Reymonta, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD, jest drogą publiczną, zatem przy sporządzaniu planu, zaprojektowano ją zgodnie z obowiązującymi przepisami, zabezpieczając tereny, niezbędne w przyszłości, pod realizację tej drogi we właściwych

parametrach. Szczegółowe rozwiązania, w tym między innymi lokalizacja i szerokości projektowanych chodników zapadną dopiero na etapie sporządzania projektu technicznego.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punktach 3 i 4 pisma Pani Anny Sadowskiej - Kandefer stwierdzono:

W odniesieniu, do uwagi dotyczącej wyznaczenia 10 metrowego pasa przeznaczonego pod ścieżkę rowerową od strony rzeki, pragnę wyjaśnić, iż plan przewiduje jedynie tereny pod ten cel, nie określając sposobu, ani terminu realizacji przedsięwzięcia. Realizacja inwestycji możliwa jest dopiero po wykonaniu projektu technicznego i uzyskaniu stosownych pozwoleń. Ze względu na brak na etapie sporządzania planu szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących realizacji ścieżki rowerowej, rezerwuje się na ten cel tak znaczny pas terenu. Dopiero na etapie projektowania będzie można określić wielkość terenu niezbędnego do jej wykonania. Do czasu realizacji inwestycji tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy. W przyszłości, w przypadku realizacji inwestycji przez miasto, tereny pod nią przeznaczone, będą musiały zostać pozyskane na ten cel. Sprawy dotyczące odszkodowań dla właścicieli lub użytkowników wieczystych w sytuacji ograniczenia prawa własności lub obniżenia wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu miejscowego regulują przepisy art.36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnośnie przeniesienia deptaku na drugą stronę rzeki pragnę wyjaśnić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po przeciwnej stronie rzeki również przewiduje możliwość realizacji publicznego ciągu pieszo rowerowego, przeznaczając na ten cel pas terenu o zbliżonej szerokości.

Należałoby w tym miejscu też podkreślić, iż zawarte w planach ustalenia dotyczące realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy wynikają wprost z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Zgodnie z tym dokumentem, który jest wyrazem polityki przestrzennej miasta, tereny wzdłuż rzeki określane są jako tereny publiczne w ciągu ekologicznym rzeki Czarnej Hańczy, a za kierunek przekształceń dla tych terenów przyjmuje się uporządkowanie i zagospodarowanie terenów położonych w dolinie Czarnej Hańczy. Ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów są zatem zgodne z zamierzeniami miasta.

Ustosunkowując się do uwag zawartych w punktach 5 i 6 pisma Pani Anny Sadowskiej - Kandefer stwierdzono:

W odniesieniu do uwagi dotyczącej możliwości nadbudowy i rozbudowy istniejącego domu mieszkalnego, postanowiono o jej uwzględnieniu. Dokonano korekty w tekście planu, w § 34 dodano nowy ustęp 8:

„8. Dopuszcza się adaptację budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Reymonta 63, zlokalizowanego na działce o numerze geodezyjnym 21874 w istniejącym obrysie zewnętrznym obejmującą docieplenie oraz nadbudowę na warunkach określonych w ustępie 7.”

Ponadto informuję, iż ewentualna rozbudowa budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu jest możliwa, w kierunku rzeki, w granicach ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Uwzględnienie przedmiotowej uwagi jest możliwe i nie narusza interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości. Zmiany do tekstu planu, w ww. zakresie, mogą być zatem wprowadzone bez konieczności ponawiania procedury planistycznej.

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowiono o uwzględnieniu uwagi dotyczącej możliwości nadbudowy i docieplenia istniejącego budynku mieszkalnego i nie uwzględnieniu pozostałych uwag.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są wyrazem polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do tego obszaru i mają na celu umożliwienie zagospodarowania go z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Należy zatem stwierdzić, iż nieuwzględnienie ww. uwag jest zasadne. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ładu przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej.

Projekt planu w przedstawionej formie zapewnia takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Z prognozy tej wynika, iż przy pełnej realizacji założeń planu budżet gminy obciąży kwota 7 611 738 zł z tytułu wykupu gruntów niezbędnych do realizacji zakładanych w planie funkcji publicznych, jak również wydatki na rozbudowę układu komunikacyjnego (ulic i parkingów wraz infrastrukturą techniczną) w wysokości odpowiednio:

- 2 725 270 zł – na wykup gruntów,
- 190 050 zł – na podział geodezyjny i wycenę nieruchomości,
- 4 696 418 zł – na budowę dróg i parkingów wraz z infrastrukturą techniczną.

Wydatki na realizację zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego, realizowane będą zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk. W części będą one zrekompensowane ze sprzedaży działek komunalnych i podatków od nieruchomości, budowli oraz prowadzonej działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 5% (słownie: pięć procent), dla terenów komunikacji publicznej oraz 30% (słownie: trzydzieści procent) dla pozostałych terenów wyznaczonych w granicach planu.

Realizacja planu, po stronie przychodów, przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływy w wysokości:

- z tytułu sprzedaży nieruchomości – 745 620 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od gruntów – 15 150 zł,
- z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości – 104 664 zł,
- z tytułu rocznego podatku od budowli – 0 zł,
- z tytułu renty planistycznej – 0 zł,
- z tytułu opłaty adiacenckiej – 0 zł.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, iż niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między rzeką Czarną Hańczą a ulicą Mikołaja Reja w Suwałkach, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uchwalenie planu w sposób określony w przedłożonym projekcie zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej dla tej części miasta.

PREZYDENT
Czesław Renkiewicz

Suwałki, dnia 09 maja 2014 r.