

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę intencyjną Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XXVII/413/05 z dnia 22 czerwca 2005 r. został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału zawartego pomiędzy ulicami: T. Noniewiczza, Ciesielską, 1 Maja, Sejneńską i Placem M. Konopnickiej w Suwałkach.

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

ZP – tereny zalecane do kształtowania zieleni parkowej, sportowej i rekreacyjnej,

ZB – tereny zabudowane,

OP – tereny obiektów publicznych.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” określa teren objęty niniejszym planem jako teren śródmiejski wschodni i uznaje za strategiczny dla rozwoju gospodarczego miasta. „Studium” ustala dla tego rejonu jako wiodącą funkcję rozwój usług ogólnomiejskich oraz:

- a) rewaloryzację struktur zabytkowych, z przystosowaniem do współczesnych funkcji śródmiejskich,
- b) przekształcenie i wymiana bezwartościowej, przeważnie szpecącej miasto zabudowy w rejonach wewnętrznych pomiędzy ulicami oraz w ciągach ulicznych,
- c) porządkowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów w starych strukturach miasta.

Sporządzony projekt planu przewiduje realizację wszystkich wymienionych wyżej funkcji, a zatem zgodny jest ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki” uchwalonym uchwałą nr XLVII-378/98 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 18 czerwca z 1998 r., zmienionym uchwałą nr XXXVI/342/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r., zmienionym uchwałą nr XVI/135/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 października 2007 r. i uchwałą Nr XXIV/220/08 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 maja 2008 r.

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.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia od wszystkich wymaganych prawem instytucji.

Plan ten po uchwaleniu będzie przepisem gminnym i będzie stanowił regulację prawną w kształtowaniu sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości objętych planem oraz kształtowania przestrzeni. Określi przeznaczenie terenów oraz zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, zasady podziału terenów.

Plan obejmuje obszar około 16 ha. Teren objęty jest ochroną konserwatorską, wymaga uporządkowania i przekształceń zabudowy.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na rewitalizację zabudowy śródmiejskiej, ustalenie terenów publicznych, zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz zasad ich zagospodarowania. Sprzyjać też będzie zachowaniu dziedzictwa kulturowego, ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju tego obszaru. Przyczyni się do uaktywnienia i uporządkowania tego rejonu.

Zakłada się przebudowę układu komunikacyjnego, Placu Marii Konopnickiej i dróg wewnętrznych. Miasto zobowiązane jest do wykupu terenów leżących w obszarze planistycznym i stanowiących własność osób prywatnych. Budżet gminy obciąży też budowa elementów infrastruktury technicznej. Szacowana wysokość kosztów brutto wynosi:

- z tytułu wykupu gruntów – 1 546 800 zł,
- z tytułu budowy i przebudowy infrastruktury technicznej, sieci sanitarnych i energetycznych – 1 095 800 zł,
- z tytułu budowy irzebudowy dróg jezdnych, parkingów, nawierzchni dla ruchu pieszego i urządzenia terenu – 3 832 627 zł.

Łączny koszt wydatków szacowany jest więc na 6 475 227 zł.

Przychody z tytułu realizacji planu pochodzić będą z podatku od budowli, szacunkowo 19 772 zł i z tytułu renty planistycznej 129 600 zł. Prognoza skutków finansowych uchwalenia tego planu dla budżetu gminy jest częścią dokumentacji planistycznej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego kwartału zawartego pomiędzy ulicami: T. Noniewicza, Ciesielską, 1 Maja, Sejneńską i Placem M. Konopnickiej ustalono zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową stawkę opłaty od wzrostu wartości

nieruchomości dla obszarów, które podlegać będą przekształceniom własnościowym w wysokości 5%.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17 lipca 2008 r. do 18 sierpnia 2008 r. Uwagi do planu składać można było do 05 września 2008 r. Podczas wyłożenia do projektu planu złożono 4 uwagi, z których jedna została częściowo uwzględniona.

Rozpatrzenie uwag nastąpiło na Kolegium Prezydenta Suwałk w dniu 23 września 2008 r.

Przy rozpatrywaniu zgłoszonych uwag brano pod uwagę konieczność porządkowania i rozwoju tego terenu oraz fakt, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) 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 jest zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistycznego i architektonicznego. Przez ład przestrzenny ustawodawca rozumie takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijna

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 12 września 2008 r. Pani Izabela Wanda Grabek wniosła do planu uwagi, w których sprzeciwia się zapisowi, w myśl którego w miejscu budynku położonego na działkach o nr geodezyjnych 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10 powinien stanąć nowy obiekt, zgodny z zapisami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Pani Grabek wnosi również o uznanie istniejącego w chwili obecnej na ww. działkach budynku, za pawilon handlowy. Z załączonego przez panią Izabelę Wandę Grabek wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach nie wynika jakoby budynek położony na działkach o nr geodezyjnych 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10, był budynkiem przeznaczonym na działalność handlową. Wynika to natomiast z przeprowadzonej, na potrzeby planu, przez projektantów w marcu 2006 r. inwentaryzacji.

Tak więc budynek położony na działkach o nr geodezyjnych 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10 jest niewątpliwie budynkiem o funkcji handlowej i za taki uznany jest w zapisach projektu planu. W tym więc zakresie uwaga Pani Izabeli Wandy Grabek jest uwzględniona. Jednak nie zmienia to faktu, iż w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budynek ten przeznaczony jest do rozbiórki jako kolidujący z ustaleniami planu.

Zapis mówiący o tym, iż budynki oznaczone w planie jako kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem przeznacza się do likwidacji, jest jak już wcześniej wspomniano, dopuszczalną ingerencją w prawa własności, wynikającą z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego Radzie Miejskiej.

Ponadto istniejący na działkach o nr geod. 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10 parterowy budynek stwarzać będzie dysonans w kwartale 18UMN, którego trzy pierzeje stanowi obecnie zabudowa dwu i trzy kondygnacyjna. Budynek ten, w swojej obecnej formie architektonicznej, nie spełnia warunków dotyczących zapewnienia ładu przestrzennego, postawionych przez ustawodawcę w art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowanie urbanistyczne jest procesem ciągłym, wymagającym w swojej istocie kontynuacji. Kontynuacja zapewnia właściwe kształtowanie tkanki miejskiej i zapewnia ład przestrzenny, który jak już wcześniej wspomniano, jest jednym z ustawowych wymogów do spełniania w planie zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowił część Planu operacyjnego zagospodarowania kwartałów ulic: Chłodna - Waryńskiego, Krótka – Waryńskiego w Suwałkach, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/132/92 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 13.04.1992 r. W tym planie przewiduje się likwidację budynku położonego na działkach o nr geod. 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10, a wysokość nowej zabudowy pierzei położonej przy ul. M. Konopnickiej ustala się na IV kondygnacje lecz nie wyżej niż 11,0 m.

Dla części obszaru objętego sporządzanym planem, w tym dla działek o nr geod. 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10 obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr LIX/637/02 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2002 r. Budynek posadowiony na ww. działkach nie spełnia ustaleń obowiązującego planu. Dla terenu, na którym jest on zlokalizowany, obowiązują bowiem inne linie zabudowy, funkcja i charakter architektury. W obowiązującym obecnie planie działki o nr geod. 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10 położone są w konturach planistycznych oznaczonych symbolami 14MU, 16MU i 17MN. Dla konturu 14MU i 16MU plan przewiduje nową zabudowę mieszkalną z wbudowanymi lokalami usługowymi. Wysokość zabudowy w konturze 14MU ustalona jest na trzy kondygnacje i wysoki dach z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych (z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu). Wysokość zabudowy w konturze 16MU ustalona jest na dwie kondygnacje i wysoki dach z kalenicami równoległymi do elewacji frontowych (z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu). Kontur 17MN przeznaczony jest natomiast do lokalizacji przejścia pieszego z prawem nadbudowy obiektem kubaturowym stanowiącym integralną część z jednym z obiektów sąsiednich (na terenie 14MU lub 16MU) i realizowany wraz z nim jako inwestycja wspólna.

Opracowany projekt planu jest kontynuacją obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. W sporządzanym obecnie planie, dla działek o nr geod. 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10 utrzymuje się linię zabudowy taką, jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr LIX/637/02 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2002 r. oraz podobne zasady zabudowy, zgodnie z którymi wysokość nowej zabudowy powinna wynosić minimum dwie kondygnacje nadziemne, do których wlicza się poddasze użytkowe, maksimum trzy kondygnacje użytkowe, do których wlicza się poddasze użytkowe.

Reasumując, nie uwzględniono uwagi Pani Izabeli Wandy Grabek dotyczącej odstąpienia od zapisu w planie mówiącego o tym, iż budynek położony na działkach nr geod. 11196/7, 11196/5, 11193/6 i 11193/10 wskazany jest do wyburzenia jako kolidujący z ustaleniami planu.

2. Pismem z dnia 4 września 2008 r. Państwo Jacek i Olga Zduńczyk wniesli uwagę, w której sprzeciwiają się zapisowi, w myśl którego położony na działce o nr geodezyjnym 12037 garaż, będący ich własnością, przeznaczony jest do rozbiórki, jako kolidujący z ustaleniami planu.

Zapis mówiący o tym, iż budynki oznaczone w planie jako kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem przeznacza się do likwidacji, jest jak już wcześniej wspomniano, dopuszczalną ingerencją w prawa własności, wynikającą z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego Radzie Miejskiej. W oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinno nastąpić porządkowanie obszaru nim objętego, szczególnie zaś zabudowy gospodarczej, w tym garażowej. Plan przewiduje bowiem realizację garaży w formie uporządkowanej takiej, jak parterowe zespoły garażowe, zbiorcze place parkingowe i budynki parkingowe. Uchwalenie planu nie pociąga za sobą natychmiastowego obowiązku dokonania rozbiórki obiektów wskazanych w planie jako kolidujące z jego ustaleniami. Obowiązek taki nastąpi w chwili rzeczywistej realizacji ustaleń planu, np. wtedy, gdy rozpoczną się prace porządkujące wnętrza poszczególnych obszarów planistycznych wyszczególnionych w planie.

Reasumując, nie uwzględniono uwagi Państwa Jacka i Olgi Zduńczyk dotyczącej odstąpienia od zapisu w planie mówiącego o tym, iż budynek garażowy położony na działce nr geod. 12037 wskazany jest do wyburzenia jako kolidujący z ustaleniami planu.

3. Pismem z dnia 3 września 2008 r. Państwo Florian i Krystyna Słabińscy, zam. Gawrych Ruda 29 wniesli uwagę, w której sprzeciwiają się zapisowi, w myśl którego położony na Placu M. Konopnickiej pawilon handlowy, będący w części ich własnością, przeznaczony jest do rozbiórki, jako kolidujący z ustaleniami planu. Państwo Słabińscy uważają, iż w projekcie planu należy pozostawić pawilon handlowy, a jego wygląd dostosować „do koncepcji nowo opracowywanego planu”. Żądają również, aby w projekcie planu uwzględnić „rzeczywistą i ekonomicznie słuszną rekompensatę za utraconą własność i możliwość nabycia od miasta w drodze zamiany innych lokali odpowiadającym kryteriom ekonomiczno – gospodarczym utraconych lokali, ze wskazaniem istotnych elementów umowy zamiany, uwzględniających propozycje w tym temacie władz miasta przedstawionych w początkach 2008 roku.”

Zapis mówiący o tym, iż budynki oznaczone w planie jako kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem przeznacza się do likwidacji, jest jak już wcześniej wspomniano, dopuszczalną ingerencją w prawa własności, wynikającą z

jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego Radzie Miejskiej. W oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinno nastąpić porządkowanie objętego nim obszaru. Zamiar uporządkowania Placu Marii Konopnickiej podejmował już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji śródmieścia miasta Suwałk, uchwalony uchwałą Nr III/12/88 Miejskiej Rady Narodowej w Suwałkach z dnia 7 grudnia 1988 r. W tym planie przewidywało się rozgęszczenie zieleni, a przede wszystkim likwidację istniejącego pawilonu handlowego, jako kolidującego z tradycją historyczną i estetyką placu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowił część Planu operacyjnego zagospodarowania kwartałów ulic: Chłodna - Waryńskiego, Krótka – Waryńskiego w Suwałkach, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/132/92 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 13.04.1992 r. W tym planie przewiduje się likwidację budynku położonego na Placu M. Konopnickiej, uporządkowanie przestrzeni Placu i realizację pod jego płaszczyzną parkingu podziemnego.

Obecnie sporządzony projekt planu nawiązuje rozwiązaniami do ww. opracowania planistycznego. Jest jego kontynuacją. Projektowanie urbanistyczne jest bowiem procesem ciągłym, wymagającym w swej istocie kontynuacji. Kontynuacja zapewnia właściwe kształtowanie tkanki miejskiej i zapewnia ład przestrzenny, który jest jednym z ustawowych wymogów do spełnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Likwidacja istniejącego na Placu M. Konopnickiej pawilonu handlowego jest również wynikiem realizacji zaleceń Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który w piśmie ZNS-401/34/jj/2005 z dnia 29.09.2005 r. stwierdził, cyt:

„za jeden z najistotniejszych problemów, nie tylko pod względem ochrony konserwatorskiej, należy uznać przywrócenie skwerowi, którym jest obecnie Plac Marii Konopnickiej, funkcji ważnej dla miasta przestrzeni publicznej; zasadniczym elementem tych przekształceń powinna być likwidacja wzniesionego na terenie placu pawilonu handlowego, dysharmonizującego historyczne wnętrza urbanistyczne;”

Nadmienić przy tym należy, iż nierespektowanie w planie zaleceń konserwatorskich pociąga za sobą brak uzgodnienia planu, a w konsekwencji niemożność jego uchwalenia.

Plac M. Konopnickiej jest przestrzenią publiczną, która po przebudowie wykorzystywana będzie do organizowania imprez masowych, czasowego ustawiania plenerowych form wystawienniczo – handlowych oraz innych obiektów do obsługi organizowanych na placu imprez masowych, plenerowych galerii sztuki, wystaw okolicznościowych, itp. Takie zagospodarowanie nawiązuje do prowadzonej na tym

obszarze w latach przedwojennych i wczesnych latach powojennych działalności targowej.

Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem, w którym uwzględnia się, jak tego żądają Państwo Słabińscy „rzeczywistą i słuszną rekompensatę za utraconą własność i możliwość prowadzenia działalności”. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miejska uchwalając plan rozstrzyga jedynie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na etapie sporządzania koncepcji planu, w dniu 16.01.2008 r., właściciele nieruchomości zlokalizowanej na Placu M. Konopnickiej i zabudowanej parterowym obiektem handlowym, zaproszeni byli na spotkanie dotyczące przedstawienia zamiarów inwestycyjnych Miasta na obszarze Placu M. Konopnickiej i możliwości uzyskania lokali zamiennych. Właścicielom budynku położonego na Placu M. Konopnickiej został przedstawiony spis lokali użytkowych będących w dyspozycji miasta Suwałki. Lokale te mogłyby stanowić lokale zamienne. W piśmie z dnia 23.07.2008 r. Państwo Florian i Krystyna Słabińscy wyrazili swoje zainteresowanie lokalem nr 12 położonym przy ul. M. Konopnickiej. Sprawa ewentualnej zamiany lokali, bądź też wysokości odszkodowania jest całkiem odrębnym zagadnieniem i nie może być przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po uchwaleniu przez Radę Miejską przedmiotowego planu będzie podstawa do prowadzenia dalszych prac związanych z zamianą lokali lub wypłacaniem odszkodowania, w przypadku, gdyby zamiana lokali nie była możliwa. Sprawa ta będzie konieczna do rozstrzygnięcia w momencie podjęcia przygotowań do przebudowy Placu M. Konopnickiej.

Reasumując, nie uwzględniono uwag zgłoszonych przez Państwa Floriana i Krystyny Słabińskich, dotyczących pozostawienia pawilonu handlowego na Placu M. Konopnickiej.

4. Pismem z dnia 4 września 2006 r. Państwo Edmund i Jadwiga Dziobkowscy wnieśli do w/w planu uwagę, w której sprzeciwiają się zapisowi, w myśl którego położony w Parku M. Konopnickiej pawilon handlowy, będący w 1/4 ich własnością, przeznaczony jest do rozbiórki, jako kolidujący z ustaleniami planu.

Uwaga powyższa nie została uwzględniona. Za nieuwzględnieniem jej przemawiały argumenty takie, jak w przypadku odrzucenia uwagi o podobnej treści, złożonej przez Państwa Słabińskich.

Nadmienić również należy, iż Państwo Edmund i Jadwiga Dziobkowscy nie zajęli stanowiska w sprawie przedstawionych przez Urząd Miasta propozycji lokali zamiennych, które były wskazane właścicielom tej nieruchomości na etapie sporządzania koncepcji w dniu 16.01.2008 r.

Reasumując, nie uwzględniono uwagi zgłoszonej przez państwa Edmunda i Jadwigę Dziobkowskich.

Suwałki, dnia 14 października 2008 r.