

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę intencyjną Nr XXXVII/415/05 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 22 czerwca 2005 r., opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: St. Staszica, Gen. W. Sikorskiego, W. Gałaja i A. Mickiewicza w Suwałkach.

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 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880).

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.

Przedmiotowy plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17 ha, położony w rejonie ograniczonym ulicami St. Staszica, Gen. W. Sikorskiego, W. Gałaja i A. Mickiewicza w Suwałkach. Obszar objęty planem dzieli rzeka Czarna Hańcza. Teren w granicach planu, położony pomiędzy ulicą W. Gałaja, a rzeką znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Suwałki wpisanego do rejestru zabytków i objęty jest programem rewitalizacji oraz ochrony i waloryzacji obiektów zabytkowych śródmieścia miasta Suwałki.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na uporządkowanie terenów budowlanych oraz układu komunikacyjnego tej części miasta. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest przeznaczenie terenów na zaspokojenie funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz rekreacyjnych. Ustalenia planu uwzględniają również cel publiczny, jakim jest budowa ciągu pieszo-rowerowego z zielenią towarzyszącą wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3Kpr, który stanowi część systemu ścieżek rowerowych na terenie miasta, ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

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

ZB – tereny zabudowane

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

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

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu trzy razy. Pierwsza wersja planu wyłożona była do publicznego wglądu w dniach od 20 marca do 17 kwietnia 2007 roku. Druga wersja planu, uwzględniająca uwagi wniesione po pierwszym wyłożeniu, wykładana była do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2007 r. do 25 stycznia 2008 r. Wersja trzecia uwzględniająca uwagi wniesione po drugim wyłożeniu, wykładana była do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca do 18 sierpnia 2008 r.

Do projektu planu, po trzecim wyłożeniu zgłoszono 19 uwag, które rozpatrzone zostały na Kolegium Prezydenta w dniu 23 września 2008 r. Z pośród zgłoszonych uwag 9 nie zostało uwzględnionych w całości, 2 nie uwzględniono w części, natomiast 8 uwzględniono.

Ponadto po zapoznaniu się z problemami zgłoszonymi w przedmiotowych uwagach Prezydenci osobiście dokonali wizji w terenie. W dniu 8 października 2008 roku, w celu omówienia stanowiska wobec wniesionych uwag oraz uniknięcia następnego wyłożenia projektu planu, Prezydent Miasta Suwałk zorganizował spotkanie z mieszkańcami, którzy zgłosili uwagi do planu.

Rozpatrując uwagi wniesione do projektu planu, stwierdzono, co następuje:

1) Panowie Mieczysław Chilmon, Marek Brzozowski i Romuald Racz wniosli wspólną uwagę dotyczącą działki o numerze 11597/3 zawierającej się w obszarach 19MN/U, 8ZP, 4Kpj i 3Kpr, nie wyrażając zgody na lokalizację parkingu na tej działce, należącej do Pana Edwarda Orchowskiego, twierdząc, iż jest to niegospodarność. Zarzucając, iż parking ten nie będzie publiczny, a jego utworzenie będzie służyło osobie fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą po przeciwnej stronie drogi na działce o numerze 11593. Utworzenie parkingu będzie ponadto zagrażać bezpieczeństwu mienia oraz zakłócać spokój.

Uwaga ta nie została uwzględniona ponieważ:

projekt planu nie przesądza jednoznacznie o lokalizacji placu manewrowego. Place manewrowe oznaczone symbolami „b” i „c” projektowane są jako przestrzeń komunikacji wewnętrznej. Miasto na dzień dzisiejszy nie jest zainteresowane wykupem którejkolwiek z działek w celu wykonania placu publicznego na terenie oznaczonym symbolem „b” lub „c”.

Takie rozwiązanie jest możliwe zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, wymaga jednak dobrej woli właścicieli przedmiotowych nieruchomości i miasta.

Przepisy szczególne obligują do utworzenia placu manewrowego wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, lub na jego zakończeniu. Projekt planu daje taką możliwość i wskazuje dwa tereny, gdzie utworzenie placów manewrowych byłoby możliwe. W planie nie przesądza się o tym, który z tych placów ma być zrealizowany, zatem w przypadku braku zgody i woli wszystkich właścicieli nieruchomości położonych wzdłuż tego ciągu pieszo-jezdnego, teren ten pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu i bez możliwości wprowadzania następnej zabudowy.

Ustalenia planu nie naruszają ponadto interesów prawnych i faktycznych osób wnoszących przedmiotową uwagę, ponieważ nie są one właścicielami działki o numerze 11597/3.

W związku z powyższym postanowiono o nie uwzględnieniu przedmiotowej uwagi, ustalenia projektu planu odnośnie obszaru 4Kpj pozostają bez zmian.

2) Pan Edward Orchowski wniósł uwagę dotyczącą działki o numerze 11597/3, zawierającej się w obszarach 19MN/U, 8ZP, 4Kpj i 3Kpr, nie wyrażając zgody na lokalizację parkingu na tej działce, informując ponadto, iż w chwili obecnej przedmiotowa działka jest zagospodarowana i ogrodzona, a kosztowało go to ok. 20 000 złotych. Na przedmiotowej działce ma zamiar pobudować mieszkania dla trójki swoich dorosłych dzieci. Podnosi również, iż powstanie parkingu nie będzie miało celu publicznego, natomiast będzie służyło osobie fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą. Zarzuca, że stworzenie takiego parkingu w obrębie prywatnych posesji będzie zagrazać dla mienia i bezpieczeństwa osób zamieszkałych na tym terenie.

3) Pan Bogdan Górski wniósł uwagę zwracając się o usytuowanie placu do zawracania pojazdów samochodowych na działce o numerze 11597/3, uzasadniając swój wniosek następująco:

- dotychczasowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tereny położone po stronie zachodniej drogi prowadzącej (między innymi) do nieruchomości w której zamieszkuje i prowadzi działalność gospodarczą, były przeznaczone pod tereny rekreacyjne i parking samochodowy. Faktycznie (przez okres 25 lat) tereny te pozostawały niezagospodarowane, a także służyły do parkowania pojazdów samochodowych,

- droga łącząca ulicę Gałaja i Staszica nie spełnia warunków określonych dla drogi publicznej, które ustalone są przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zmianami),
- utworzenie placu do zawracania pojazdów samochodowych na działce o numerze 11597/3 zapewni (w miarę istniejących warunków drogowych) właściwy dojazd do dwóch istniejących posesji (w tym jednej o charakterze mieszkalno-usługowym) oraz projektowanej do wykonania przez Pana Edwarda Orchowskiego, a także wymaganych warunków bezpiecznego poruszania się pieszych, przemieszczających się między ulicami Gałaja i Staszica. Informuje Pan również, iż z powodu utrudnień dojazdowych spowodowanych przeznaczeniem pod zabudowę terenów, które dotychczas wykorzystywano do parkowania, jego Zakład Mechaniki Pojazdowej stracił wielu klientów.

Uwagi wniesione przez Pana Edwarda Orchowskiego i Pana Bogdana Górskiego nie zostały uwzględnione z tych samych względów, ponieważ:

projekt planu nie przesądza jednoznacznie o lokalizacji placu manewrowego na działce o numerze 11597/3. Place manewrowe oznaczone symbolami „b” i „c” projektowane są jako przestrzeń komunikacji wewnętrznej. Miasto na dzień dzisiejszy nie jest zainteresowane wykupem którejkolwiek z działek w celu wykonania placu publicznego na terenie oznaczonym symbolem „b” lub „c”. Takie rozwiązanie jest możliwe zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, wymaga jednak dobrej woli właścicieli przedmiotowych nieruchomości i miasta.

Zgodnie z poprzednio obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka położona po południowej stronie ciągu pieszo-jezdnego, przeznaczona była pod tereny zielone. Plan ten z mocy prawa wygasł z dniem 1 stycznia 2003 r. W roku 2004, w sytuacji braku planu, tutejszy Urząd na wniosek Pana Edwarda Orchowskiego, wydał decyzję znak: AGP-VI/I-7334-18/03/04 z dnia 13.04.2004 r. w sprawie podziału przedmiotowej nieruchomości. Po tym fakcie, część nieruchomości od strony ulicy W. Gałaja została wydzielona i sprzedana. Z działki o numerze 11597 wydzielone zostały działki: 11597/1, 11597/2 i 11597/3. Następnie, już na wniosek Państwa Chilmon, właścicieli działki o numerze 11597/1, tutejszy Urząd wydał decyzję znak: AGP-III-7331-174/06 z dnia 27.10.2006 r. o warunkach zabudowy, ustalając lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, poczym wydano decyzję o pozwoleniu na budowę. Obecnie trwa realizacja budynku. W październiku 2006 roku Miasto kupiło od Pana Edwarda Orchowskiego działkę o

numerze 11597/2 z przeznaczeniem pod poszerzenie istniejącego ciągu komunikacyjnego. W roku 2007, na część działki o numerze 11597/3 od strony rzeki, na wniosek Pana Edwarda Orchowskiego Prezydent Miasta Suwałk, wydał decyzję znak: AGP-II-7331-237/07/08 z dnia 14.02.2008 r. ustalając warunki zabudowy na lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Suwałkach rozpatrując odwołanie Pana Bogdana Górskiego od tej decyzji, utrzymało przedmiotową decyzję. W dniu 21.08.2008 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę Pana Bogdana Górskiego na decyzję SKO.

W dniu 9 października 2008 r. Pan Edward Orchowski otrzymał decyzję Nr 238/08 znak: AGP-IV-7353-280/08 o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego na działce o numerze 11597/3 od strony rzeki.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia ww. fakty i warunki wynikające z wydanych decyzji administracyjnych. Przewiduje bowiem zabudowę jednorodzinną na działce o numerze 11597/1 od strony ulicy Gałaja oraz na części działki o numerze 11597/3 od strony rzeki (oba ww. tereny zawierają się na rysunku planu w obszarze 19MN/U). Wyznacza też publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 4Kpj.

Faktem jest, iż do istniejącego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5,0 m, przylega 5 nieruchomości dostępnych tylko z tego ciągu, w tym: zabudowane są dwie posesje, a planowana do zabudowy jest trzecia. Faktem jest też brak możliwości zawracania pojazdów korzystających z tego ciągu. Obecnie samochody cofają się tyłem, lub zawracają manewrując w granicach posesji. Posesje te są wygrozione (ogrodzenia usytuowane są w granicach działek), co uniemożliwia zawracanie się na terenie istniejącego ciągu komunikacyjnego. Takie rozwiązanie narusza zasady bezpieczeństwa pożarowego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 121, poz. 1139) dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5,0 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. Z przepisów p.poż. wynika też, że droga pożarowa powinna mieć szerokość minimum 3,5 m i winna być zakończona placem manewrowym lub zapewniać inne warunki spełniające wymogi ww. przepisów, tj. możliwość zawracania samochodów.

Ww. przepisy szczególne obligują do utworzenia placu manewrowego wzdłuż ciągu, lub na jego zakończeniu. Projekt planu daje taką możliwość i wskazuje dwa tereny, gdzie utworzenie placów manewrowych byłoby możliwe. W planie nie przesądza się o tym, który z tych placów ma być zrealizowany, zatem w przypadku braku zgody i woli wszystkich właścicieli terenów przyległych do ciągu pieszo-jezdnego 4Kpj, teren ten pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu i bez możliwości wprowadzania następnej zabudowy.

Postanowiono zatem, aby nie pogłębiać tej nieprawidłowej sytuacji i nie dopuścić do zabudowy kolejnych terenów wzdłuż tego ciągu, do czasu realizacji jednego z tych placów. Należy też nadmienić, iż Miasto organizowało w tutejszym Urzędzie spotkania z Panem Edwardem Orchowskim i Panem Bogdanem Górskim, jako bezpośrednio zainteresowanymi przedmiotowymi placami. Omawiano różne warianty lokalizacji placów manewrowych, łącznie z przesunięciem ich na tereny przeznaczone w obecnym planie pod zieleń. Próba pogodzenia interesów stron, nie powiodła się i nie wypracowano wspólnej propozycji. Spór ten należy więc rozstrzygnąć zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami opracowanej trzeciej już wersji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, w związku z przytoczonymi faktami postanowiono o nie uwzględnieniu przedmiotowych uwag w całości, ustalenia projektu planu odnośnie obszaru 4Kpj pozostają bez zmian.

4) Pani Leokadia Kozłowska wniosła uwagę w której sprzeciwia się budowie ciągu pieszo-rowerowego 3Kpr wzdłuż rzeki (w tym między innymi na należącej do niej działce o numerze 10015),

5) Państwo Barbara i Marek Moruszewicz wnieśli uwagę sprzeciwiając się ustalonej w planie szerokości ciągu 3Kpr w granicach należącej do nich działki o numerze 11316,

6) Państwo Zbigniew, Marta i Irena Walendzewicz wnieśli wspólną uwagę sprzeciwiając się ustalonej w planie szerokości ciągu 3Kpr w granicach należących do nich działek o numerach 11318 i 11319.

Uwagi Państwa: Leokadii Kozłowskiej, Barbary i Marka Moruszewicz oraz Zbigniewa, Marty i Ireny Walendzewicz nie stały uwzględnione z tych samych względów, ponieważ:

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

Stosownie do art. 15 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, w tym wyznaczenia terenów publicznych. Zapis mówiący o wyznaczeniu w planie terenów zieleni publicznej, jest jak już wcześniej wspomniano, dopuszczalną ingerencją w prawa własności, wynikającą z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy.

Projekt planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, zakłada wyznaczenie po wschodniej stronie rzeki Czarnej Hańczy terenu 3Kpr stanowiącego pas publicznych ciągów pieszo-rowerowych z zielenią towarzyszącą w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu. Szerokość pasa rezerwowanego na ten cel w projekcie planu waha się w granicach od 10,0 do 30,0 m, a jego łączna powierzchnia wynosi ok. 1,6 ha (po odjęciu terenów komunalnych obejmuje zaledwie ok. 0,85 ha gruntów osób prywatnych). W granicach działki o numerze 10015, stanowiącej własność Pani Leokadii Kozłowskiej, szerokość tego ciągu wynosi ok. 12,0 m. W granicach działki o numerze 11316, stanowiącej własność Państwa Barbary i Marka Moruszewicz, szerokość tego ciągu wynosi ok. 16,0 m. A w granicach działek o numerach 11318 i 11319, stanowiących własność Państwa Zbigniewa, Marty i Ireny Walendzewicz, wynosi ok. 13,0 m.

Wyznaczony odcinek przedmiotowego ciągu pieszo-rowerowego 3Kpr stanowi część systemu ścieżek rowerowych ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk.

Utworzenie tego ciągu jest zasadne. Wyznaczenie w planie obszaru 3Kpr przyczyni się do kompleksowego zagospodarowania i uporządkowania terenów nadrzecznych. Urządzony na zasadach określonych w planie ciąg pieszo-rowerowy stanowić będzie dobro publiczne. Za zagospodarowanie i utrzymanie całego tego obszaru odpowiadać będzie Miasto jako przyszły właściciel terenu.

Tereny nadrzeczne spełniają rolę korytarzy ekologicznych i jako takie nie mogą być grodzone do linii brzegowej.

Taka szerokość ciągu 3Kpr umożliwi swobodne przejście zarówno mieszkańcom, jak i zwierzętom. Przyczyni się również do „odizolowania” ścieżki rowerowo-spacerowej, od granic posesji prywatnych m.in. poprzez zagospodarowanie zielenią publiczną. Wyznaczenie takiej szerokości godzi zarówno interesy publiczne jak i interesy mieszkańców. Faktem jest, iż szerokość obecnie wyznaczonego ciągu 3Kpr jest większa od zakładanej w poprzednim projekcie planu, wykładanym do publicznego wglądu. Spowodowane jest to jednak faktem, iż poprzedni projekt zakładał lokalizację ciągów pieszo-rowerowych po obu stronach rzeki i przeznaczenie na cele publiczne terenów zieleni wzdłuż tych ciągów. Obecny projekt planu zakłada realizację ciągu 3Kpr jedynie po wschodniej stronie rzeki i przeznaczenie na cele niepubliczne terenów zieleni wzdłuż rzeki, w związku z tym, rezerwuje odpowiednio większą niż poprzednio szerokość ciągu 3Kpr, przeznaczonego na cele publiczne.

Należy też nadmienić, iż obecnie wyznaczone publiczne tereny zielone wzdłuż rzeki na terenie miasta są dużo większe niż rezerwowane w przedmiotowym planie i wynoszą odpowiednio:

- a) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Południe” (zatwierdzonym uchwałą Nr XXVII/249/2000 Rady Miasta Suwałki z dnia 31 maja 2000 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 17 lipca 2000 r. Nr 20 poz. 253), na odcinku od ulicy Utrata do ulicy T. Noniewicza, od 30,0 m przy ul. T. Noniewicza do ok. 60,0 m przy ul. Utrata (w najszerszym miejscu nad rzeką 90,0 m),
- b) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonym ulicami: T. Kościuszki, Wigierską, T. Noniewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (zatwierdzonym uchwałą Nr X/104/03 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 czerwca 2003 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia

16 lipca 2003 r. Nr 71, poz. 1436), na odcinku od mostu przy ul. T. Kościuszki do ul. T. Noniewicza, po północnej stronie rzeki, od 15,0 do 35,0 m,

- c) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych zalewu „Arkadia” i terenów wzdłuż rzeki Czarnej Hańczy w Suwałkach (zatwierdzonym uchwałą Uchwała Nr XVIII/199/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 stycznia 2004 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 16 lutego 2004 r. Nr 17, poz. 342), na odcinku od mostu przy ul. T. Kościuszki do ul. T. Noniewicza, po południowej stronie rzeki, od 40,0 m do 80,0 m, oraz zgodnie z tym samym planem dla obszaru od mostu przy ul. T. Kościuszki do ulicy Zarzecze, po południowej stronie rzeki przy zalewie „Arkadia”, od 14,0 do ok. 50,0 m,
- d) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach (zatwierdzonym uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31.01.2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 59, poz. 486), na odcinku od zalewu „Arkadia” do ul. Bakalarzewskiej, po południowej stronie rzeki, od 30,0 m przy ul. Bakalarzewskiej do 70,0 m w najszerszym miejscu.
- e) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczonym ulicami: T. Kościuszki, A. Mickiewicza oraz rzeką Czarną Hańczą w Suwałkach (zatwierdzonym uchwałą Nr LII/582/06 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2006 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30 listopada 2006 r. Nr 283, poz. 2805), na odcinku od ulicy Kościuszki do ulicy Bakalarzewskiej, po północnej stronie rzeki, od 40,0 m przy ul. Kościuszki do ok. 80,0 m przy ul. Bakalarzewskiej.
- f) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części rejonu ulicy Ogrodowej w Suwałkach (zatwierdzonym uchwałą Nr XIX/158/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 grudnia 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 35 z dnia 8 lutego 2008 r. poz. 351), na obszarze od ulicy Ogrodowej w kierunku ul. Krzywólka, po południowej stronie rzeki ok. 20,0 m.

W ramach ww. terenów wykonane zostały do chwili obecnej, ciągi rekreacyjno-spacerowe wzdłuż rzeki na odcinku od ulicy T. Noniewicza do ulicy Bakalarzewskiej.

Jak wynika z powyższych informacji, średnia szerokość pasa ciągów zieleni publicznej rezerwowanych wzdłuż rzeki to szerokość ok. 30,0 m. W projekcie przedmiotowego planu wielkość ta waha się w granicach od 10,0 do 30,0 m. Związane jest to m.in. z faktem, iż działki przeznaczane w planie pod realizację ciągu 3Kpr wzdłuż rzeki, nie stanowią własności Gminy Miasta Suwałki. Zatem wykup terenów pod ten cel powinien ograniczyć się tylko do

obszarów niezbędnych pod realizację inwestycji, zakładającej lokalizację ścieżki rowerowej, ścieżki spacerowej i terenów zieleni urządzonej, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie środkami publicznymi.

Pozostałe odcinki rzeki w granicach administracyjnych miasta nie posiadają obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie bez znaczenia jest też fakt, iż wszystkie dotychczas opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które z mocy prawa utraciły ważność z końcem 2002 roku, zakładały przeznaczenie terenów wzdłuż rzeki na cele zieleni oraz lokalizację ścieżek rowerowych. Obecnie opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kontynuuje te zasady, określone w poprzednich opracowaniach planistycznych.

Należy nadmienić również, iż tereny objęte przedmiotowym planem, są terenami śródmiejskimi o stosunkowo intensywniej zabudowie, gdzie brak jest publicznych terenów zielonych. Park Konstytucji 3 Maja i Skwer im. M. Konopnickiej stanowią zaledwie ok. 3% powierzchni całego śródmieścia. Włączenie terenów nadrzecznych do terenów przestrzeni publicznej jest zatem istotnym elementem kształtowania zieleni publicznej w śródmieściu.

Zarezerwowanie pod realizację przestrzeni publicznej obszaru o postulowanej szerokości jest celowe i wiąże się z faktem, iż istniejące uwarunkowania terenowe takie jak m.in. drzewa rosnące nad rzeką, jej nieuregulowany brzeg, tereny podmokłe itp., na etapach przygotowania i realizacji inwestycji mogą wpłynąć na sposób prowadzenia ścieżek. Dopiero projekt techniczny określi jednoznacznie przebiegi ciągów pieszo-rowerowych. Zadaniem planu jest zatem zabezpieczenie terenu na ten cel.

W związku z powyższym postanowiono o nie uwzględnieniu przedmiotowych uwag, rysunek planu nie zostanie zmieniony.

Mając jednak na względzie uwagi dotyczące przewężenia ciągu 3Kpr, w tekście planu zostaną umieszczone zapisy, dopuszczające w uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowywania projektu technicznego ciągu pieszo-rowerowego z zielenią urządzoną, zwężenie tego ciągu, lecz nie mniej niż do szerokości 6,0 m.

Zatem ostateczne określenie wielkości terenów przewidzianych do zagospodarowania przez miasto, jako tereny przestrzeni publicznej, nastąpi po opracowaniu projektu budowlanego. Dopiero na jego podstawie będą dokonywane wykupy terenów niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji zgodnie z ustaleniami planu.

7) Pani Zofia Topolska wniosła uwagę dotyczącą działki o numerze 30647, zawierającej się w obszarach 24MN i 14ZP, kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uważa, iż

zakwalifikowanie działki o numerze 30647 jako terenu zieleni publicznej 12ZP jest dla Niej krzywdzące. Podnosi, iż przedmiotowy projekt planu znacząco pomniejsza wartość tej działki, a ze względu na istniejące uwarunkowania przyrodnicze, jego zaakceptowanie przyniesie niepowetowaną stratę zarówno dla mieszkańców jak i Suwałk.

Uwaga ta nie została uwzględniona, ponieważ:

nie ma podstaw do jej uwzględnienia, gdyż żądanie w niej zawarte jest tożsame z ustaleniami planu. Działka o numerze 30647 położona w granicach przedmiotowego planu zawiera się w obszarach 24MN i 14ZP, a nie jak błędnie podała Pani Zofia Topolska, w obszarze 12ZP. Podstawową różnicą w ustaleniach dla obu tych obszarów jest fakt, iż teren 12ZP, do którego odnosi się Pani we wniesionej uwadze, projektowany był jako teren przestrzeni publicznej o funkcji rekreacyjnej i zieleni urządzonej, teren 14ZP projektowany był natomiast jako teren zieleni urządzonej przydomowej. Działka, której dotyczy uwaga znajduje się już w obszarze 14ZP przeznaczonym pod tereny zieleni urządzonej, pozostającym w użytkowaniu osób prywatnych. Nie zmienia to jej obecnego użytkowania, wobec powyższego nie ma przesłanek, aby uwzględnić przedmiotową uwagę. Ustalone w planie przeznaczenie działki o numerze 30647 nie jest „krzywdzące”, ani też nie „pomniejsza wartości działki”, ustala jedynie jej przeznaczenie, zgodnie z obecnym zagospodarowaniem. Działka zawierająca się w planie w obszarze 14ZP nie będzie podlegać wykupowi na cele publiczne.

8) Państwo Mirosław i Małgorzata Rogojasz wnieśli uwagę kategorycznie nie zgadzając się na przebieg ścieżki rowerowej przez działki o numerach 30651/1 i 30651/2, zawierające się w obszarach 24MN i 14ZP, zwracając uwagę na fakt, iż działki te są zagospodarowane i użytkowane m.in. pod uprawy ogrodnicze. W uwadze swojej podnoszą też kwestie społeczne. Ich zdaniem lokalizacja ścieżki narazi dzieci na oglądanie „gorszących scen”.

Uwaga ta nie została uwzględniona ponieważ nie ma podstaw do jej uwzględnienia, gdyż żądanie w niej zawarte jest tożsame z ustaleniami planu.

Jak wynika z ustaleń planu działki o numerach 30651/1 i 30651/2, położone są po zachodniej stronie rzeki Czarnej Hańczy i zawierają się w obszarach 24MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i 14ZP (teren zieleni urządzonej). Ścieżka rowerowa oznaczona w planie symbolem 3Kpr, nie będzie przebiegała przez ww. działki, gdyż, jak wynika z rysunku planu, planowana jest ona po przeciwnej stronie rzeki.

9) Pani Elżbieta Forencewicz wniosła uwagę dotyczącą działki o numerze 30648, w planie zawierającej się w obszarach 24MN i 14ZP, stanowczo nie zgadzając się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu. Twierdzi Ona, iż zakwalifikowanie należącej do niej działki o numerze 30648 jako zieleni publicznej – 12ZP jest nieporozumieniem, świadczącym, iż poprzedniego protestu w sprawie ścieżki rowerowej nikt nie przeczytał. Ponadto przytacza szereg argumentów odnoszących się do uwarunkowań przyrodniczych tego obszaru.

Uwaga ta nie została uwzględniona, ponieważ:

nie ma podstaw do jej uwzględnienia, gdyż żądanie w niej zawarte jest tożsame z ustaleniami planu. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie dotyczące wyznaczenia obszaru 12ZP nie dotyczy absolutnie działki o numerze 30648, stanowiącej własność Pani Elżbiety Forencewicz. Zgodnie z projektem planu, który wyłożony był do publicznego wglądu już po raz trzeci, część działki o numerze 30648 zawiera się w obszarze 14ZP, a nie jak błędnie podano w uwadze, w obszarze 12ZP. Podstawową różnicą w ustaleniach dla obu tych obszarów jest fakt, iż teren 12ZP projektowany był jako teren przestrzeni publicznej o funkcji rekreacyjnej i zieleni urządzonej, teren 14ZP projektowany jest natomiast jako teren zieleni urządzonej. Część działki o numerze 30648 od strony rzeki położona w obszarze 14ZP, stanowić zatem będzie nadal własność prywatną. Rolą planu, w tym przypadku jest jedynie ustalenie dla całego obszaru 14ZP jednakowych zasad i sposobów jego zagospodarowania. Działka zawierająca się w planie w obszarze 14ZP nie będzie podlegać wykupowi na cele publiczne.

Uwaga Pani Elżbiety Forencewicz, mówiąca o tym, iż poprzedniego Jej protestu (uwagi złożonej po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) w sprawie ścieżki „nikt nie przeczytał” jest błędna. Zarówno projekt planu wyłożony po raz drugi jak i trzeci nie przewidywał już lokalizacji ścieżki przebiegającej przez działkę o numerze 30648, co wynika niezbicie ze zgromadzonej dokumentacji planistycznej.

10) Pan Andrzej Gref wniósł uwagę dotyczącą działek o numerach 11613 i 11614 zawierających się w obszarze 18MN/U, kwestionując szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3Kpr na odcinku przylegającym do ww działek. Prosi on o:

- a) skorygowanie planu poprzez zmniejszenie wymiarów ciągu pieszo – jezdni do szer. 3,0 m oraz przesunięcie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość minimum 3,0 m od północnej ściany domu.;

- b) korektę linii rozgraniczającej obszar 3Kpr wyznaczonej w taki sposób, iż „wcina” się on w narożnik działki o numerze 11614 stanowiącej jego własność

Ad. a)

Uwaga ta nie została uwzględniona ponieważ:

w projekcie planu ciąg pieszo-rowerowy z zielenią towarzyszącą, oznaczony symbolem 3Kpr, przebiegający przez działkę o numerze 11610 zajmuje całą jej szerokość tj. ok. 9,0 m. O takim przeznaczeniu tego terenu zdecydował m.in. fakt, iż stanowi ona własność Gminy Miasta Suwałki. Zatem Miasto ma prawo do zagospodarowania należących do siebie terenów na cele publiczne.

W związku z powyższym przeznaczenie działki o numerze 11610 w całości pod publiczny ciąg pieszo-rowerowy z zielenią towarzyszącą jest jak najbardziej zasadne. Tak założona szerokość tego odcinka ciągu 3Kpr, umożliwi zapewnienie poprawnego dostępu do terenów wzdłuż rzeki.

Nie jest możliwe przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na działkach o numerach 11613 i 11614 w kierunku północnym. Wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy dla przedmiotowych działek przebiega wzdłuż granicy działek i zgodnie z linią rozgraniczającą obszary o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, honoruje stan obecny, przebiegając wzdłuż elewacji istniejącego budynku. Przy tak wyznaczonej granicy terenów o różnym przeznaczeniu, zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy nie ma uzasadnienia.

W związku z powyższym postanowiono o nie uwzględnieniu przedmiotowej uwagi w części dotyczącej zmiany szerokości ciągu 3Kpr oraz przesunięcia linii zabudowy w kierunku północnym. Rysunek planu nie zostanie zmieniony w tym zakresie. Tym niemniej, biorąc jednak pod uwagę wnioski zgłoszone na spotkaniu w dniu 8 października 2008 r., zdecydowano, iż w tekście planu zostanie umieszczony zapis, dopuszczający w uzasadnionych przypadkach, przewężenie ciągu pieszo-rowerowego 3Kpr, wyznaczonego na terenach komunalnych, na styku z zabudowanymi działkami prywatnymi, w skutek realizacji założeń planu, związanych z budową ciągu wzdłuż rzeki.

Ad. b)

Uwaga ta została uwzględniona, ponieważ:

korekta linii rozgraniczającej w narożniku działki o numerze 11614 nie narusza istoty planu. W projekcie planu została dokonana korekta polegająca na zmianie przebiegu ww. linii

zgodnie ze stanem władania, w taki sposób, że linia ta przebiega po granicy działki o numerze 11614.

11) Pan Tadeusz Kozłowski wniósł uwagę dotyczącą działki o numerze 11616, zawierającej się w obszarach 18MN/U, 7ZP i 3Kpr, wnioskując o:

- a) dopuszczenie na terenie 7ZP budowy obiektu gastronomicznego o powierzchni ok. 100 m²;
- b) dopuszczenie lokalizacji ogródków piwnych na terenie 7ZP.

Ad. a)

Uwaga ta nie została uwzględniona, ponieważ:

w § 30 ust. 3 projektu planu, ustalającym warunki zagospodarowania dotyczące terenu 7ZP w pkt. 1) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

Zgodnie z projektem planu działka o numerze 11616, znajduje się w obszarach: 18MN/U – przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych i 7ZP przeznaczonym pod tereny zieleni urządzonej. W związku z takim zakwalifikowaniem tej nieruchomości lokalizacja obiektu kubaturowego jest możliwa na obszarze 18MN/U, tym bardziej, iż projekt planu nie określa wskaźnika zabudowy dla tego terenu. Biorąc pod uwagę fakt, że działka o numerze 11616 jest stosunkowo szeroka (ok. 28,0 m), realizacja takiej inwestycji jest możliwa na terenie 18MN/U. Nie jest natomiast możliwa w obszarze 7ZP ponieważ są to tereny które powinny być chronione przed zabudową. Stanowią one korytarze ekologiczne zapewniające swobodny przepływ powietrza.

Uwzględnienie przedmiotowej uwagi w całości wiązałoby się z dopuszczeniem możliwości zabudowy na całym terenie 7ZP przeznaczonym pod zieleni urządzonej, co jest sprzeczne z ustaleniami planu i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Suwałk.

Ad. b)

Uwaga ta została uwzględniona, ponieważ:

lokalizacja ogródków piwnych na terenie 7ZP jest zasadna. W celu uwzględnienia przedmiotowej uwagi zostały skorygowane zapisy § 30 ust. 3 ustalające warunki zagospodarowania dla terenu 7ZP. Dopuszczające, poza 4 metrowym pasem wokół terenów publicznych, realizację ażurowych altan, oraz budowę stałych zadaszeń nad siedziskami i stojakami dla rowerów, których forma i konstrukcja wpisuje się harmonijnie w otaczający krajobraz. Dotyczy to również lokalizacji ogródków piwnych.

12) Państwo Danuta i Zdzisław Węgrowscy wnieśli uwagę dotyczącą działek o numerach 30659, 30658 i 30657, zawierających się w planie w obszarach 14ZP i 24MN, wnioskując o przesunięcie linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania w granicach tych działek.

Uwaga ta została uwzględniona ponieważ:

nie narusza istoty planu i ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Zmiana ta nie narusza również interesów właścicieli działek o numerach 30658, 30657. W projekcie planu została dokonana korekta polegająca na zmianie przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania pomiędzy obszarami 24MN i 14ZP w granicach działek o numerach: 30659, 30658 i 30657, zgodnie ze zgłoszoną uwagą.

13) Pan Marian Silkowski wniósł uwagę dotyczącą działki o numerze 11619, zawierającej się w obszarach 18MN/U, 7ZP i 3Kpr, w której prosi o zmianę linii zabudowy i jej przeniesienie na granicę terenów 7ZP i 18MN/U.

Uwaga ta została uwzględniona ponieważ jej uwzględnienie nie narusza istoty planu.

W projekcie planu została dokonana korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze 18MN z przesunięciem jej na granicę obszarów 18MN i 7ZP, zgodnie z wniesioną uwagą.

14) Państwo Grażyna i Mirosław Zielińscy wnieśli uwagę dotyczącą działek o numerach 30637/1 i 30637/2, zawierających się w obszarze 22MN, kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uważają, iż zakwalifikowanie działki o numerze 30635 (właściwy numer 30635/3), jako terenu zieleni publicznej 12ZP jest ogromną pomyłką. Podnoszą, iż zaakceptowanie takiego planu przyniesie stratę nie tylko dla Nich, gdyż znacząco obniży wartość działki, ale również dla miasta, bo będzie wiązało się z nieodwracalnymi zmianami w faunie i florze okolic rzeki. Wnoszą, aby teren ten tworzył jeden ciągły pas przyrzeczny razem z terenem przylegającym do działek 30635/1, 30635/2 i 30636, 30637/1, 30637/2, 30638, 30639.

Uwaga ta została uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie nie narusza istoty planu.

W projekcie planu działka o numerze 30635/3 przeznaczona została pod tereny przestrzeni publicznej o funkcji rekreacyjnej i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu

symbolem 12ZP. O takim zakwalifikowaniu tej działki zdecydował przede wszystkim fakt, iż stanowi ona własność Gminy Miasta Suwałki.

Wnoszący uwagę nie mają w prawdzie interesu prawnego w stosunku do ww. działki, gdyż nie stanowi ona ich własności, ze względu jednak na istniejące uwarunkowania i liczne uwagi mieszkańców działek sąsiadujących z działką o numerze 30635/3, należało rozważyć kwestię zmiany zapisów dotyczących obszaru 12ZP, z terenów przestrzeni publicznej o funkcji rekreacyjnej i zieleni urządzonej na tereny zieleni urządzonej nie publicznej. Taki zapis planu daje właścicielom działek sąsiednich możliwość wykupu tego terenu i powiększenia należących do nich działek o tereny zieleni urządzonej. Tereny te nie będą podlegać jednak zabudowie.

W projekcie planu została dokonana korekta uwzględniająca przedmiotową uwagę, polegająca na zmianie zapisu dotyczącego ustaleń w odniesieniu do obszaru 12ZP poprzez przeznaczenie tego terenu na zieleni niepubliczną.

15) Pani Zofia Topolska wniosła uwagę dotyczącą działki o numerze 30639, zawierającej się w obszarach 23MN i 12ZP, kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uważa, iż zakwalifikowanie działki o numerze 30639 jako terenu zieleni publicznej 12ZP jest dla Niej krzywdzące. Podnosi, iż przedmiotowy projekt planu znacząco pomniejsza wartość Jej działki, a ze względu na istniejące uwarunkowania przyrodnicze, jego zaakceptowanie przyniesie niepowetowaną stratę zarówno dla mieszkańców jak i Suwałk;

Uwaga ta została uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie nie narusza istoty planu.

W projekcie planu część działki o numerze 30639 od strony ulicy Staszica, przeznaczona została pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 23MN, pozostała część znalazła się na terenie przestrzeni publicznej o funkcji rekreacyjnej i zieleni urządzonej, przyległej do rzeki, oznaczonym na rysunku planu symbolem 12ZP.

W projekcie planu zostanie dokonana korekta uwzględniająca przedmiotową uwagę, polegająca na zmianie zapisu dotyczącego ustaleń w odniesieniu do obszaru 12ZP poprzez przeznaczenie tego terenu na zieleni nie publiczną.

16) Pan Jan Jacek Mołęda, Pani Agnieszka Milewska, Pan Stanisław Źemejda i Pani Małgorzata Powichrowska wnieśli wspólną uwagę kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uważają oni, iż zakwalifikowanie działki o numerze 30635 (właściwy numer

30635/3) przylegającej do działek o numerach 30637/1, 30637/2, 30638 i 30639 jako zieleni publicznej 12ZP jest ogromną pomyłką. Podnoszą, iż zaakceptowanie takiego planu przyniesie stratę nie tylko dla właścicieli działek sąsiednich, gdyż znacząco obniży wartość tych działek, ale nastąpią też nieodwracalne zmiany w faunie i florze okolic rzeki. Wnoszą, aby teren ten tworzył jeden ciągły pas przyrzeczny razem z terenem przylegającym do działek o numerach 30637/1, 30637/2, 30638 i 30639. Uważają, iż jako właściciele działek w sposób właściwy i zgodny z zasadami ochrony środowiska zadbają o ten teren, który nie jest terenem budowlanym.

Uwaga ta została uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie nie narusza istoty planu.

W projekcie planu działka o numerze 30635/3 przeznaczona została pod tereny przestrzeni publicznej o funkcji rekreacyjnej i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 12ZP, a o takim zakwalifikowaniu tej działki zdecydował przede wszystkim fakt, iż stanowi ona własność Gminy Miasta Suwałki.

Wnoszący uwagę nie mają w prawdzie interesu prawnego w stosunku do ww. działki, gdyż nie stanowi ona ich własności, ze względu jednak na istniejące uwarunkowania i liczne uwagi mieszkańców działek sąsiadujących z działką o numerze 30635/3, należało rozważyć kwestię zmiany zapisów dotyczących obszaru 12ZP, z terenów przestrzeni publicznej o funkcji rekreacyjnej i zieleni urządzonej na tereny zieleni urządzonej nie publicznej. Taki zapis planu daje właścicielom działek sąsiednich możliwość wykupu tego terenu i powiększenia należących do nich działek o tereny zieleni urządzonej. Tereny te nie będą podlegać jednak zabudowie.

W projekcie planu została dokonana korekta uwzględniająca przedmiotową uwagę, polegająca na zmianie zapisu dotyczącego ustaleń w odniesieniu do obszaru 12ZP poprzez przeznaczenie tego terenu na zieleń niepubliczną.

17) Państwo Agnieszka Milewska i Paweł Bierzdzewski wnieśli uwagę dotyczącą działki o numerze 30631, zawierającej się w obszarach 22MN i 10ZP, stanowiąc nie zgadzając się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu. Twierdzą, iż zakwalifikowanie części ich działki o numerze 30631 jako zieleni publicznej 10ZP, jest nieporozumieniem świadczącym, iż poprzednie Ich protesty odnośnie ścieżki rowerowej nie zostały rozpatrzone. Wnioskuje o wyłączenie działki o numerze 30631 z pasa zieleni publicznej 10ZP.

Uwaga ta została uwzględniona ponieważ jej uwzględnienie nie narusza istoty planu.

W projekcie planu została dokonana korekta polegająca na zmianie zapisów i rysunku planu, działka o numerze 30631 przeznaczona została pod tereny zieleni urządzonej niepublicznej oznaczone na rysunku planu symbolem 10ZP.

18) Pani Wanda Woroniecka wniosła uwagę dotyczącą działek o numerach 30605 i 30606, zawierających się w obszarze 10ZP, stanowczo nie zgadzając się z ustaleniami przyjętymi w planie. Twierdzi, iż zakwalifikowanie jej działek jako zieleni publicznej 10ZP, jest nieporozumieniem świadczącym o braku dokładnych oględzin tego terenu. Wnioskuje o wyłączenie działek o numerach 30605 i 30606 z pasa zieleni publicznej oznaczonej symbolem 10ZP.

Uwaga ta została uwzględniona ponieważ jej uwzględnienie nie narusza istoty planu. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie dotyczące wyznaczenia obszaru 10ZP jako terenu zieleni, wynika wprost z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Na rysunku Studium, działki o numerach 30605 i 30606 w całości zawierają się w obszarze ZP – tereny zalecane do kształtowania zieleni parkowej, sportowej i rekreacyjnej. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu sporządza się uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z powyższym nie można dla przedmiotowych działek ustalić innego, niż założone w projekcie planu przeznaczenia. Teren przedmiotowych działek, może być przeznaczony jedynie pod zielen. W planie wyróżnić można jednak i ustalić tereny zieleni urządzonej (prywatne), bądź też tereny zieleni publicznej (stanowiącej, lub mogącej stanowić własność Miasta), co też uczyniono w tym przypadku.

Wniosek o wyłączenie działek o numerach 30605 i 30606 z pasa zieleni publicznej, został uwzględniony. W projekcie planu teren, na którym położone są działki o numerach 30605 i 30606 został przeznaczony pod teren zieleni urządzonej, który nie będzie stanowił przestrzeni publicznej i nie będzie podlegać wykupowi.

Takie przeznaczenie terenu zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, obecnym zagospodarowaniem terenu i uwzględnia uwagę Pani Wandy Woronieckiej.

19) Pan Andrzej Kuczyński wniósł uwagę dotyczącą działki o numerze 10016, zawierającej się w obszarach 21MN/U, 9ZP i 3Kpr, w której sprzeciwia się lokalizacji ogólnodostępnych

terenów rekreacyjnych 9ZP. Zarzuca, iż przyjęte w planie rozwiązanie stanowi ewidentne naruszenie jego uprawnień, jako właściciela ww. działki, gdyż zakłada pozbawienie prawa własności części posiadanego przez Niego gruntu i doprowadzi do zmniejszenia możliwości wykorzystania tego terenu na cele uprawne i wypoczynkowe. Podnosi również, iż przeprowadzenie inwestycji (lokalizacja publicznego obszaru 9ZP) doprowadzi do znacznego zwiększenia uciążliwości związanej z mieszkaniem w tym miejscu, a nie leży to w interesie mieszkańców.

Powołując się na wyroki Sądu Najwyższego zarzuca, iż postanowienia projektu planu w zakresie lokalizacji na części działki o numerze 10016 terenów rekreacyjnych, a co z tym związane zmniejszenie powierzchni należącej do Niego działki, narusza istotę przysługującego prawa własności działki, a więc sprzeczne jest w tym zakresie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP.

Uwaga ta została uwzględniona ponieważ jej uwzględnienie nie narusza istoty planu i ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Zmiana ta nie narusza również interesów właścicieli działek sąsiednich zawierających się w obszarze 9ZP.

W projekcie planu została dokonana korekta uwzględniająca przedmiotową uwagę, polegająca na zmianie zapisu dotyczącego ustaleń w odniesieniu do obszaru 9ZP poprzez przeznaczenie tego terenu na zieleń nie publiczną.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu dla budżetu gminy. Z prognozy tej wynika, iż przy realizacji założeń planu budżet gminy obciąży kwota 4 109 023 zł. z tytułu wykupu gruntów niezbędnych do realizacji zakładanych w planie funkcji (głównie pod realizację ciągu pieszo-jezdnego 3Kpr), jak również wydatki na rozbudowę układu komunikacyjnego (dróg jezdnych, parkingów, nawierzchni dla ruchu pieszego, urządzeń terenowych) oraz infrastruktury technicznej w wysokości odpowiednio:

1 282 500 zł – na wykup gruntów,

2 442 183 zł – na rozbudowę układu komunikacyjnego,

384 340 zł – na infrastrukturę 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.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: St. Staszica, Gen. W. Sikorskiego, W. Gałaja i A. Mickiewicza w Suwałkach ustalono jednorazową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie: pięć procent), jednakową dla wszystkich terenów w granicach opracowania planu.

Realizacja planu po stronie przychodów przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływy w wysokości ogółem 412 418 zł, w tym:

- z tytułu podatku od budowli w wysokości 2% wartości inwestycji w ciągu 25 lat, a średnio rocznie - 7 687 zł,
- z tytułu renty planistycznej - 16 031 zł,
- z tytułu sprzedaży działek (przy założeniu, że cena 1m² gruntu wynosi 100 zł) - 388 700 zł.

Reasumując należy stwierdzić, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: St. Staszica, Gen. W. Sikorskiego, W. Gałaja i A. Mickiewicza w Suwałkach, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy uwzględnieniu większości wniosków i uwag mieszkańców i właścicieli tego terenu.