

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę intencyjną Nr XXXVIII/361/09 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 sierpnia 2009 r., opracowano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego.

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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413).

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. 6,3 ha, położony w rejonie ograniczonym ulicami T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk ograniczony ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego, uchwalony uchwałą Nr XIV/157/03 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2003 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 118 z dnia 19 listopada 2003 r., poz. 2189.

Teren opracowania zmiany planu zawiera się ponadto 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 ustalenie terenów publicznych w związku z koniecznością zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej kwartału, przeznaczenie terenów na zaspokojenie funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz komunikacyjnych, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz form i zasad ochrony konserwatorskiej, porządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego oraz wymogów ochrony krajobrazu kulturowego.

Projektem zmiany planu objęto obszary oznaczone na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” symbolem: ZB – tereny zabudowane

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 12 marca do 12 kwietnia 2010 r.

Do projektu planu, po wyłożeniu zgłoszono 14 uwag, które rozpatrzone zostały przez Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 4 maja 2010 r. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Rozpatrując uwagi wniesione 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 (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, 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, wynika to wprost z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego radzie gminy.

Rozpatrując poszczególne uwagi postanowiono, co następuje:

1) Pan Karol Rozental - współwłaściciel i zarządca nieruchomości położonych przy ul. Kościuszki 60 i 60a w Suwałkach (działka o numerze 11053/3), wniósł uwagę, nie zgadzając się na tworzenie zatoki na działce o numerze 11053/3, wzdłuż jej obecnej wschodniej granicy. Podnosił, iż rozwiązanie takie stanowiłoby ingerencję w głąb posesji i powodowało, że wejście do oficyny Kościuszki 60a byłoby z ulicy. Wniósł o przesunięcie projektowanej zatoki o 5,5 m wzdłuż obecnej granicy działki w kierunku północnym. Umożliwiłoby to wejście do oficyny z podwórka, a dodatkowo pozwalałoby zrobić bramę wjazdową i furtkę na posesję.

Uwaga ta została uwzględniona.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, prawie cała działka o numerze 11053/3, zawiera się w granicach terenu 12U/MW, przeznaczonego pod lokalizację zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast niewielki wschodni fragment przedmiotowej działki, zawiera się w obszarze 3KD, wyznaczającym pas drogi publicznej.

Ponadto przedmiotowa działka objęta jest ochroną konserwatorską wynikającą z położenia w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31, decyzją nr KL.WKZ-534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r., obejmującego układ urbanistyczny Suwałk, pochodzący z XVIII i I połowy XIX wieku. Również sam budynek oznaczony numerem Kościuszki 60a wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem rej. A-912.

W projekcie planu dokonano korekty rysunku, polegającej na skróceniu projektowanej zatoki parkingowej o 5,5 m od strony południowej, w granicach terenu 3KD, na styku z terenem 12U/MW. Powyższa zmiana jest możliwa i nie narusza istoty ustaleń planu. Wynika

z istniejącego zagospodarowania, potrzeb i sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Uzasadnione jest bowiem, by wejście do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, odbywało się z terenu własnej posesji. Uwzględnienie uwagi spowoduje skrócenie projektowanej zatoki parkingowej o 5,5 m, co nie ma istotnego wpływu na jej funkcjonalność. Z uwagi na fakt, iż zmiana projektu planu dotyczy wyłącznie terenu w granicach własności osoby wnoszącej uwagę, projekt planu nie wymaga ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W związku z powyższym postanowiono o uwzględnieniu przedmiotowej uwagi i dokonano zmiany na rysunku planu, pozostałe ustalenia planu w odniesieniu do działki o numerze 11053/3 pozostają bez zmian.

2) Państwo: Halina i Janusz Kolenkiewicz, Bożena Sikora, Piotr Radzewicz, Anna Marczak, Jan Borkowski oraz Teresa i Bernardyn Gorlo jako użytkownicy wieczystości terenu i aktualni użytkownicy garaży, zlokalizowanych na działkach o numerach 11062/6, 11062/7, 11062/8, 11062/9, 11062/10, 11062/11, wnieśli wspólną uwagę do projektu przedmiotowego planu, prosząc o pozostawienie garaży lub też włączenie działek o numerach: 11062/6, 11062/7, 11062/8, 11062/9, 11062/10, 11062/11, zabudowanych ww. garażami, w granice terenu oznaczonego symbolem 23U/MW. W uwadze swojej, twierdzą, iż obecne przeznaczenie działek w obowiązującym planie jest korzystniejsze, a zmiana planu, spowodowałaby, iż wartość nieruchomości uległaby drastycznemu obniżeniu.

Uwaga ta nie została uwzględniona.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejsze uwagi, działki o numerach: 11062/6, 11062/7, 11062/8, 11062/9, 11062/10, 11062/11, zawierają się w granicach terenu oznaczonego symbolem 5KD/KP, obejmującego pas drogi publicznej. Projekt planu zakłada likwidację garaży zlokalizowanych na ww. działkach i przeznaczenie całego spornego terenu pod pas drogi publicznej kategorii gminnej. Przyjęcie takiego rozwiązania jest konieczne ze względu na właściwe skomunikowanie wnętrza kwartału objętego zmianą planu. Garaże w obecnej lokalizacji nie mają zapewnionego prawidłowego dojazdu. Dojazd do nich odbywa się po nie urządzonych gruntach komunalnych, brak jest w terenie wytyczonej i utwardzonej drogi dojazdowej. Realizacja projektowanej w planie drogi publicznej, obsługującej komunikację wewnątrz kwartału, w granicach terenu oznaczonego symbolem 5KD/KP i równoczesne utrzymanie garaży wiązałoby się z koniecznością projektowania i realizacji dodatkowej drogi przed samymi garażami, która umożliwiałaby bezkolizyjny wyjazd z garaży. Przyjęcie takiego rozwiązania jest nieuzasadnione.

Przeznaczenie działek zabudowanych garażami pod pas drogi publicznej umożliwi wykonanie zatok postojowych przykrawężnikowych wzdłuż drogi, odpowiedniej szerokości chodników i zieleńców oraz właściwe rozmieszczenie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Konieczność wykonania w tym właśnie miejscu drogi publicznej, wynika z uzgodnień projektu planu z zarządcą dróg miejskich, to jest z Miejską Dyrekcją Inwestycji w Suwałkach oraz z obowiązujących przepisów, w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, które decydują o parametrach projektowanych dróg.

Miejska Dyrekcja Inwestycji w Suwałkach, w uwagach złożonych w dniu 30 kwietnia 2010 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, potwierdziła konieczność budowy w tym miejscu drogi publicznej oraz konieczność wyznaczenia pasa drogowego i poszerzenia wlotu od strony ul. T. Noniewicza, zgodnie z przedłożonymi uwagami. Uwzględniając powyższe uwagi, rozszerzono linie rozgraniczające „wlotu” ulicy, od strony ul. T. Noniewicza. Na rysunku planu z terenu 5KD/KP wydzielono , teren drogi publicznej oznaczony symbolem 5KD i teren parkingu, oznaczony symbolem 29KP. Z rysunku planu usunięto również linie zabudowy, które umożliwiały wykonanie przejazdu bramowego. Na

rysunku projektu zmiany planu wprowadzono korektę przebiegu drogi publicznej wraz z propozycją lokalizacji miejsc parkingowych wzdłuż tej drogi. Należy jednak przy tym podkreślić, iż szczegółowe kwestie dotyczące rozwiązań komunikacyjnych zostaną rozstrzygnięte dopiero w projekcie technicznym. Przedstawione na rysunku projektu planu propozycje zagospodarowania dotyczą przebiegu jezdni i usytuowania miejsc postojowych i mogą, lecz nie muszą być uwzględnione przy projektowaniu tej drogi. Plan miejscowy ustala w sposób jednoznaczny linie rozgraniczające pas drogowy, w granicach którego muszą znaleźć się wszystkie elementy drogi wyszczególnione w ustaleniach planu.

Włączenie działek o numerach: 11062/6, 11062/7, 11062/8, 11062/9, 11062/10, 11062/11, zabudowanych garażami, w granice terenu oznaczonego symbolem 23U/MW, również nie znajduje uzasadnienia. Budynki o numerach Waryńskiego 9 i 11, znajdujące się w granicach terenu 23U/MW, są obiektami prawnie chronionymi, wpisanymi do rejestru zabytków, łącznie z oficynami stykającymi się bezpośrednio z garażami zlokalizowanymi na ww. działkach. Garaże, jako obiekty wtórne, dobudowane w późniejszym czasie do obiektów zabytkowych, mających inne przeznaczenie i parametry techniczne, w istotny sposób dysharmonizują i naruszają ład przestrzenny.

Cały teren opracowania zmiany planu objęty jest ochroną konserwatorską wynikającą z położenia w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31, decyzją nr KL.WKZ-534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r., obejmującego układ urbanistyczny Suwałk, pochodzący z XVIII i I połowy XIX wieku.

W projekcie planu, o którym mowa, przyjęto zasadę przekształcania wtórnej zabudowy zabytkowego obszaru oraz likwidację poszczególnych elementów degradujących krajobraz kulturowy.

Przyjęte w projekcie zmiany planu ustalenia, w tym m.in. zapis § 17 ust 1. pkt 6, który jako obowiązujące rodzaje działań wynikających z wytycznych konserwatorskich wymienia cyt.: „*usuwanie z otoczenia budynków zabytkowych szpecącej i bezwartościowej z użytkowego i technicznego punktu widzenia zabudowy oraz uciążliwych funkcji użytkowych*” zostały postanowieniem znak: MKZ-II-404000/4-1/10 z dnia 2 lutego 2010 r. uzgodnione z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Następnie projekt zmiany planu, w takiej wersji został wyłożony do publicznego wglądu. Uzgodnienia projektu zmiany planu w ww. zakresie są dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wiążące.

Istniejące zdekapitalizowane obiekty garaży naruszają ład przestrzenny w tym rejonie miasta i nie mogą stanowić uzupełnienia istniejącej zabudowy zabytkowej. Faktu tego nie zmieniają remonty, ani przebudowy tych budynków.

Realizacja inwestycji w zakresie dróg publicznych jest zadaniem własnym gminy i będzie realizowana w oparciu o ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 721, z późniejszymi zmianami). Decyzja wydana na jej podstawie, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej jest decyzją kompleksową, która oprócz pozwolenia na budowę, wywłaszcza prawa do nieruchomości znajdujących się w pasie inwestycji, jak również zatwierdza podział nieruchomości. Pozyskanie terenu niezbędnego pod realizację drogi może też nastąpić na podstawie planu miejscowego, w drodze zamiany nieruchomości lub jej wykupu zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W każdym przypadku podstawą ustalenia kwoty wykupu nieruchomości jest operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę, z uwzględnieniem cen wolnorynkowych. Nie jest to zatem kwota „uznaniowa” tylko rzeczywista wartość nieruchomości.

Miasto podtrzymuje deklarację wykupu lub zamiany garaży zgodnie z ustaleniami dyskusji publicznej z dnia 26 marca 2010 roku i ustaleniami jakie zapadły na spotkaniach z właścicielami garaży przeprowadzonych w dniu 27 kwietnia 2010 roku. (na spotkanie nie

stawili się Państwo Sikora, którzy zaproszenie otrzymali za zwrotnym potwierdzeniem odbiorudnia w dniu 16 kwietnia 2010 r)

W związku z przytoczonymi faktami, postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowych uwag.

3) Państwo Irena i Jan Ostrowscy. jako współwłaściciele nieruchomości położonych przy ul. Kościuszki 68 i 70 w Suwałkach (działki o numerach: 11038/1, 11038/7, 11038/5, 11039/5), wnieśli uwagi do projektu przedmiotowego planu, wyrażając opinię, iż proponowane zmiany zabezpieczają możliwość dojazdu do projektowanej inwestycji hotelowej oraz umożliwiają parkowanie autokarów, równocześnie stwierdzając, iż jakiegokolwiek odstępstwo od przedłożonego projektu zmian będzie skutkowało całkowitą blokadą planowanej inwestycji hotelowej.

Uwaga ta została uwzględniona.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejsze uwagi, działki o numerach: 11038/1, 11038/7, 11038/5, 11039/5, zawierają się w granicach terenu 15U, przeznaczonego pod lokalizację zabudowy usługowej.

Zakres zmian projektu planu dokonany po uwzględnieniu uwag, nie narusza ustaleń planu w stosunku do działek Państwa Ostrowskich i działek sąsiednich. Zmiana dokonana na wniosek właściciela działki o numerze 11053/3, polegająca na skróceniu projektowanej zatoki parkingowej o 5,5 m od strony południowej, w granicach terenu 3KD, na styku z terenem 12U/MW, nie narusza istoty ustaleń planu, nie ma również wpływu na funkcjonowanie zatoki. Pozostałe ustalenia planu w stosunku do działek Państwa Ostrowskich pozostają bez zmian.

4) Pan Andrzej Szulc działający w imieniu „YUNIVERSAL PODLASKI – PÓŁNOC” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku wniósł Pan, działając w imieniu właściciela działek o numerach 11057/9 i 11056/3, wniósł uwagi do projektu przedmiotowego planu, zarzucając, iż przebieg projektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej dla terenu oznaczonego symbolem 11U, równoległej do ulicy L. Waryńskiego, jest prowadzony w odległości większej, niż istniejąca zabudowa parteru sąsiedniego budynku położonego przy ul. Kościuszki 56. Jego zdaniem realizacja takiego ustalenia na działce o numerze 11057/9, spowoduje znaczne cofnięcie (ok. 1,5 m) przeszklonej ściany usług w parterze projektowanego na ww. działce budynku, w stosunku do lica parteru w podcieniu budynku. Ponadto wnosi o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla całego terenu w linii najdalej wysuniętego fragmentu parteru istniejącego budynku banku.

Uwaga ta nie została uwzględniona.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono uwagę, działki o numerach 11057/9 i 11056/3, zawierają się w granicach terenu 11U, przeznaczonego pod lokalizację zabudowy usługowej. Na działce o numerze 11057/9, zlokalizowany jest budynek Waryńskiego 1, wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W projekcie zmiany planu nakazuje się przebudowę tego budynku w sposób umożliwiający poprowadzenie ruchu pieszego pod podcieniem budynku, lub dopuszcza się rozbiórkę budynku i budowę nowego w granicy nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu pod warunkiem odtworzenia jego elewacji frontowej. Ustalenia planu odnośnie tego obiektu są tożsame z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku projektu planu jest identyczny z linią ustaloną w obecnie obowiązującym planie. Jego obecne przewężenie, wykonane na niewielkim fragmencie elewacji, akcentującym wejście do budynku Kościuszki 56, nie może stanowić podstawy do ustalenia przebiegu linii zabudowy dla budynku Waryńskiego 1. Niedostateczna szerokość ulicy L. Waryńskiego, wynikająca z lokalizacji istniejącej zabytkowej zabudowy, na odcinku

od ulicy T. Kościuszki do projektowanej drogi 3KD, wymusza przeprowadzenie ruchu pieszego w podcieniach budynków. Rozwiązanie to przyjęto w planie z 2003 roku i należy je konsekwentnie realizować.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi. Ustalenia tekstu i rysunku planu odnośnie działek o numerach 11057/9 i 11056/3 pozostają bez zmian.

5) Pan Mirosław Szyszko właściciel Biura Usługowo-Handlowego „MIRAGE”, jako właściciel działek o numerach: 11051/8, 11060/3, 11061/2, 11062/1, 11049/4, wniósł uwagi do projektu przedmiotowego planu, prosząc o zamianę działek o numerach: 11051/8, 11060/3, 11061/2, 11062/1, na działkę o numerze 11049/3 z przeznaczeniem jej pod zabudowę mieszkalno-usługową. Zamianę terenu dopuszcza pod warunkiem umożliwienia rozbudowy istniejącego budynku w kierunku zachodnim o minimum 6,0 m w poziomie parteru (pozostała część parteru miałaby stanowić parking) oraz umożliwienie wykonania podpiwniczenia pod parkingiem i wykonania nad nim nadbudowy do wysokości istniejącego budynku.

Uwaga ta została uwzględniona.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejsze uwagi, działki o numerach 11051/8, 11060/3, 11061/2, 11062/1, 11049/3 zawierają się w granicach terenu 5KD/KP, przeznaczonego pod teren komunikacji publicznej. Działka o numerze 11049/4 zawiera się w granicach terenu oznaczonego symbolem 20U/MN, o funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po przeanalizowaniu zgłoszonej uwagi i w uzgodnieniu z Panem Mirosławem Szyszkopostanowiono, co następuje:

- z terenu 5KD/KP wydzielono, drogę publiczną oznaczoną symbolem 5KD oraz parking oznaczony symbolem 29KP, zlokalizowany na działce o numerze 11049/3 z dopuszczeniem jego podpiwniczenia i nadbudowy na przedłużeniu istniejącego budynku na działce o numerze 11049/4, parter w granicach terenu 29KP ma być przeznaczony pod parking,
- linie zabudowy w granicach terenu 20U/MN, od strony zachodniej, ustalono na linii rozgraniczającej tereny 20U/MN i 29KP.

Zmiana ustaleń planu w ww. zakresie nie narusza istoty planu, ani interesów osób trzecich. Działka o numerze 11049/3, na której planowana jest rozbudowa budynku, stanowi własność Gminy Miasta Suwałki. Zmiana projektu planu jest w związku z powyższym możliwa bez konieczności ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W związku z powyższym postanowiono o uwzględnieniu przedmiotowej uwagi i dokonano zmian na rysunku i w tekście planu w odniesieniu do przedmiotowych działek.

6) Państwo Edmund Lutyński, Alicja i Stanisław Roszkowscy, Janina Jakubowska i Bogumił Danowski właściciele działek o numerach: 11022/1, 11022/2, 11023/1, 11023/2, 11023/3, 11024, 11025/2, 11026/3, 11026/4, wnieśli wspólną uwagę do wyłożonego projektu planu, prosząc o przeznaczenie ww. działek pod zabudowę mieszkalno-handlowo-usługową. Ponadto w uwadze swojej zwrócili się o wprowadzenie zmiany w stosunku do ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego (teren 6MNU) polegającej na maksymalnym przesunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych dla nowych obiektów od strony projektowanej drogi dojazdowej 04 KD1/2 na granicę działek, co Ich zadaniem pozwoliłoby na optymalne wykorzystanie działek na cele budowlane. Proponowane „cofnięcie” się z zabudową o 4,0 m na całej szerokości znacznie uszczupla możliwość zabudowy, natomiast zabudowa na granicy działki byłaby nawiązaniem do historycznej zabudowy tego terenu poczynając od kamienicy Kościuszki 74 do Chłodnej 16.

Uwaga ta nie została uwzględniona.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, ww. działki zawierają się w obszarach oznaczonych symbolami:

- 16U/MW przeznaczonym pod lokalizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 17 U/MW przeznaczonym pod lokalizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 8CP przeznaczonym pod lokalizację ciągu pieszego.

Jak wynika z powyższego działki objęte przedmiotową uwagą przeznaczone są pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z tego też względu wniosek o ujęcie w planie tych działek z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkalno-handlowo-usługowej jest bezzasadny.

Nadmienić należy ponadto, iż uwaga nie odnosi się do istniejącego stanu faktycznego i nie uwzględnia obowiązującej ewidencji gruntów. Działki o numerach 11023/1, 11023/2 i 11023/3 już w 2008 roku uległy podziałom i jako takie nie figurują w ewidencji. Zgodnie ze stanem aktualnym wynikającym z ewidencji gruntów Państwo Lutyńscy są współwłaścicielami działek o numerach: 11023/5, 11023/6, 11023/10, 11023/11, 11023/12, 11023/14. Działki o numerach: 11023/4, 11023/13 i 11023/15 stanowią własność Gminy Miasta Suwałki.

Linie zabudowy ustalone w projekcie planu dla obszarów 16U/MW i 17U/MW, wynikają z analizy stanu istniejącego (w szczególności zagospodarowania działek sąsiednich), ustaleń obowiązującego planu z 2003 roku i uwzględniają ustalone dla przedmiotowych terenów funkcje oraz związane z nimi wymagania.

Od południa tereny 16U/MW i 17U/MW graniczą z terenem 6KD/KP, przeznaczonym pod projektowane ulice klasy dojazdowej wraz z zespołami parkingów i zielenią towarzyszącą. Zasadą ustaloną w planie dla wszystkich terenów zlokalizowanych wewnątrz kwartału, przyległych do projektowanej drogi 3KD i terenu 6KD/KP, jest odsunięcie linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny komunikacji.

Linie zabudowy, o przesunięcie której, wnioskują zgłaszający uwagę, ustalono, biorąc pod uwagę również fakt, iż w chwili obecnej na granicy tych terenów istnieje wartościowy wysoki drzewostan. Szczegółowe ustalenia planu odnośnie terenu 6KD/KP nakazują zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni. Ponadto ustalenia planu odnośnie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych nakazują utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni. Również ustalenia dotyczące obowiązujących rodzajów działań wynikających z wytycznych konserwatorskich nakazują konserwację istniejącej zieleni wysokiej.

Ze względu na przytoczone fakty przesunięcie linii zabudowy w kierunku południowym nie znajduje uzasadnienia, gdyż budowa obiektów na tej linii wiązałaby się z usunięciem istniejącego drzewostanu i naruszałaby ogólną zasadę kształtowania linii zabudowy, dla terenów położonych wewnątrz kwartału. Ze względu na niewielką odległość drzew od granicy działek lokalizacja zabudowy i równoczesne pozostawienie zieleni nie jest możliwe. Ponadto określony rodzaj funkcji, w przypadku omawianych terenów 16U/MW i 17U/MW, takiej jak zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wymagają odpowiednio, zgodnie z ustaleniami projektu planu stosownej liczby miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach działek inwestora oraz ustalonego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zwiększenie intensywności zabudowy poprzez przesunięcie linii zabudowy spowoduje, iż ustalenia planu odnośnie omawianych terenów nie będą mogły być spełnione.

W przypadku zabudowy wewnątrz kwartału objętego planem nie można mówić o historycznej pierzei. Jak wynika z materiałów źródłowych w tym m.in. kopii map zasadniczych z 1954 roku, obrazujących historyczny układ parceli i układ budynków na działkach, pierzeje omawianego kwartału tworzyła zabudowa wzdłuż ulic. Wnętrze kwartału,

o innym niż obecnie układzie działek zabudowane było oficynami w układzie grzebieniowym. Parcele zamknięte były budynkami gospodarczymi, lub stykały się ze sobą ogrodami. Obowiązujący plan z 2003 roku, jak również projekt zmiany planu zakłada tworzenie pierzei wewnątrz kwartału, wokół wyznaczonego nowego układu komunikacyjnego. Nie ma więc uzasadnienia, uwaga mówiąca o tym, iż przesunięcie linii zabudowy na linię rozgraniczającą w planie tereny oznaczone symbolami 16U/MW i 17U/MW z terenem 6KD/KP, będzie stanowiło nawiązanie do historycznej zabudowy.

W związku z przytoczonymi faktami nie uwzględniono przedmiotowej uwagi.

7) Pan Edmund Lutyński, jako właściciel działek o numerach: 11022/1, 11022/2, 11023/1, 11023/2, 11023/3, wniósł indywidualne uwagi zwracając się o:

- 1) zmianę przebiegu ciągu pieszego 8CP, w ten sposób, aby planowany deptak przebiegał na całej długości prostopadle do ul. Chłodnej,
- 2) dopuszczenie zabudowy pod i nad wlotem i wylotem ciągu pieszego 8 CP.
- 3) wykreślenie z planu dojazdu do działki nr 11201 – podwórka kamienicy Chłodna 4 od strony podwórka nieruchomości Chłodna 6, 8 i 8a, zastępując to dojazdem od strony południowej tj. od ulicy 3 KD,
- 4) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę zachodnią tj. do granicy działki i tym samym możliwość budowy oficyny,
- 5) w przypadku nieuwzględnienia wniosku nr 4 wnosi Pan o umożliwienie zabudowy plombowej od strony południowej między działkami o numerach 11021 i 11024,
- 6) wprowadzenie zmiany w stosunku do ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania (6MNU) polegającej na maksymalnym przesunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych dla nowych obiektów od strony projektowanej drogi dojazdowej 04KD1/2,
- 7) zmianę planowanych funkcji nieruchomości dla terenu zabudowy oznaczonej symbolem nr 16 z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na teren zabudowy usługowej.

Uwagi te nie zostały uwzględnione, za wyjątkiem uwagi dotyczącej możliwości nadbudowy i podpiwniczenia ciągu 8CP:

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejsze uwagi, ww. działki zawierają się w obszarach oznaczonych symbolami:

- 16U/MW przeznaczonym pod lokalizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 17 U/MW przeznaczonym pod lokalizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 8CP przeznaczonym pod lokalizację ciągu pieszego.

Nadmienić należy ponadto, iż wniosek nie odnosi się do istniejącego stanu faktycznego i nie uwzględnia obowiązującej ewidencji gruntów. Działki o numerach 11023/1, 11023/2 i 11023/3 już w 2008 roku uległy podziałom i jako takie nie figurują w ewidencji. Zgodnie ze stanem aktualnym wynikającym z ewidencji gruntów Państwo Lutyńscy są współwłaścicielami działek o numerach: 11023/5, 11023/6, 11023/10, 11023/11, 11023/12, 11023/14. Działki o numerach: 11023/4, 11023/13 i 11023/15 stanowią własność Gminy Miasta Suwałki.

Odnosząc się do zgłoszonych uwag należy stwierdzić, iż:

Ad. 1

Ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 8CP o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, wyznaczono po granicy działki o nr geod. 11024. Zmiana jego przebiegu nie ma uzasadnienia. Zmiana taka spowoduje, że ciąg pieszy na kierunku od ul

Chłodnej do terenu 6KD/KP wyprowadzi ruch pieszego wprost na projektowane miejsca postojowe. Zaprojektowane w planie odgięcie o 3,5 ° umożliwia swobodne wyjście na ulicę 3KD oraz wykonanie 10-ciu miejsc postojowych. Odgięcie to, widoczne wyraźnie na rysunku, w praktyce nie będzie odbierane przez przechodniów, umożliwi natomiast racjonalne wykorzystanie terenu. Jednocześnie należy stwierdzić, że linie rozgraniczające nie są jednoznaczne z liniami zabudowy, których projekt planu nie narzuca właścicielom nieruchomości, wzdłuż ciągu pieszego 8CP. Ponadto tekst projektu planu w § 5, ust. 2 dopuszcza korygowanie przebiegu linii rozgraniczających z tolerancją do 5-ciu metrów. Oznacza to, że proponowany, na załącznikach graficznych do złożonych wniosków, sposób kształtowania zabudowy, z zachowaniem kątów prostych do ulicy Chłodnej, możliwy jest do realizacji w oparciu o ustalenia projektu planu w obecnym brzmieniu. Tak jak i jest możliwe poprowadzenie ciągu prostopadłe do ulicy Chłodnej, po uregulowaniu stosunków własnościowych pomiędzy zainteresowanymi stronami. Projektowany ciąg pieszego nie jest drogą publiczną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych i nie podlega wywłaszczeniu. Zatem jego realizacja może nastąpić na podstawie wzajemnych uzgodnień zawartych pomiędzy stronami. Miasto posiada w tym rejonie grunty, które może zaproponować do zamiany, w przypadku realizacji inwestycji jaką jest budowa projektowanego ciągu 8CP.

W związku z przytoczonymi faktami postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 2

Analizując zapisy projektu planu postanowiono uwzględnić uwagę dotyczącą dopuszczenia zabudowy nad i pod ciągiem 8CP. W związku z powyższym dokonano korekty tekstu planu ust. 4 w § 30 uzyskał brzmienie cyt.: „*Dopuszcza się nadbudowę i podpiwniczenie ciągu 8CP, na warunkach określonych w § 33 niniejszej uchwały.*”

Ad. 3

Po przeanalizowaniu przedmiotowej uwagi postanowiono o jej nieuwzględnieniu w zgłoszonej formie. Dokonano jednak korekty tekstu i rysunku planu, która przy spełnieniu określonych w planie warunków pozwoli na przyjęcie rozwiązania zbliżonego do zgłaszanej uwagi. W granicach terenu 6KD/KP wskazano obszar oznaczony literą „b” dla którego w tekście planu w § 27 ust. 3 ustalono: „*Dopuszcza się włączenie części terenu 6KP/KD, oznaczonej na rysunku planu literą „b” do terenu 16U/MW, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nieruchomości Chłodna 4 (działka o numerze geodezyjnym 11021), przez teren nieruchomości Chłodna 6 (działki o numerach geodezyjnych: 11023/4, 11023/5 i 11023/11) i jego zagospodarowanie na warunkach określonych w § 33 niniejszej uchwały, w tym z kontynuacją linii zabudowy ustalonej dla terenu 16U/MW.*”

Ponadto w tekście planu zapisano możliwość wykonania przejazdów bramowych z terenu 6KD/KP.

Ad. 4 i 5

Linie zabudowy ustalone w projekcie planu dla obszarów 16U/MW i 17U/MW, wynikają z analiz i uwzględniają wszystkie ustalenia planu dla przedmiotowych terenów oraz związane z nimi wymagania. Określony rodzaj funkcji, w przypadku omawianych terenów, zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wymagają odpowiednio, zgodnie z ustaleniami projektu planu stosownej liczby miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach działek inwestora oraz ustalonego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Faktem jest również, iż pod ziemią przebiega magistrala ciepłownicza o średnicy 2 x Ø 300 mm zasilająca południe Suwałk (m.in. Urząd Miasta i OSiR), która stwarza ograniczenia

w zagospodarowaniu tego terenu. Usunięcie magistrali nie jest jedynie problemem technicznym, ale jest nieuzasadnione chociażby ze względów ekonomicznych. Szacunkowy koszt przełożenia tej magistrali, to kwota co najmniej 3700 zł za 1 mb.

Przedmiotowych uwag nie uwzględniono w całości. Tym niemniej jednak w celu umożliwienia racjonalnego kształtowania zabudowy wewnątrz kwartału dokonano korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 16U/MW. Usunięto z rysunku planu linie zabudowy wyznaczone wewnątrz tego obszaru. Ustalenie takie nie zwalnia jednak inwestorów, ani też projektantów z konieczności przestrzegania wszystkich pozostałych ustaleń planu odnośnie przedmiotowego terenu. W szczególności wytycznych konserwatorskich, wymaganych wskaźników i parametrów zabudowy oraz wynikających z dokonanych uzgodnień ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej (m.in. wymaganych odległości sytuowania obiektów względem istniejących kanałów ciepłowniczych, sanitarnych itp.)

Ad. 6

Linie zabudowy ustalone w projekcie planu dla obszarów 16U/MW i 17U/MW, wynikają z analiz stanu istniejącego (w szczególności zagospodarowania działek sąsiednich), ustaleń obowiązującego planu z 2003 roku i uwzględniają ustalone dla przedmiotowych terenów funkcje oraz związane z nimi wymagania.

Od południa tereny 16U/MW i 17U/MW graniczą z terenem 6KD/KP, przeznaczonym pod projektowane ulice klasy dojazdowej wraz z zespołami parkingów i zielenią towarzyszącą. Zasadą ustaloną w planie dla wszystkich terenów zlokalizowanych wewnątrz kwartału, przyległych do projektowanej drogi 3KD i terenu 6KD/KP, jest odsunięcie linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny komunikacji.

Linie zabudowy, o przesunięcie której, zwracają się Państwo, ustalono biorąc pod uwagę również fakt, iż w chwili obecnej na granicy tych terenów istnieje wartościowy wysoki drzewostan. Szczegółowe ustalenia planu odnośnie terenu 6KD/KP nakazują zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni. Ponadto ustalenia planu odnośnie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych nakazują utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni. Również ustalenia dotyczące obowiązujących rodzajów działań wynikających z wytycznych konserwatorskich nakazują konserwację istniejącej zieleni wysokiej.

Ze względu na przytoczone fakty przesunięcie linii zabudowy w kierunku południowym nie znajduje uzasadnienia, gdyż budowa obiektów na tej linii wiązałaby się z usunięciem istniejącego drzewostanu i naruszałaby ogólną zasadę kształtowania linii zabudowy, dla terenów położonych wewnątrz kwartału. Ze względu na niewielką odległość drzew od granicy działek lokalizacja zabudowy i równoczesne pozostawienie zieleni nie jest możliwe. Ponadto określony rodzaj funkcji, w przypadku omawianych terenów 16U/MW i 17U/MW, takiej jak zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wymagają odpowiednio, zgodnie z ustaleniami projektu planu stosownej liczby miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach działek inwestora oraz ustalonego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zwiększenie intensywności zabudowy poprzez przesunięcie linii zabudowy spowoduje, iż ustalenia planu odnośnie omawianych terenów nie będą mogły być spełnione.

W przypadku zabudowy wewnątrz kwartału objętego planem nie można mówić o historycznej pierzei. Jak wynika z materiałów źródłowych w tym m.in. kopii map zasadniczych z 1954 roku, obrazujących historyczny układ parceli i układ budynków na działkach, pierzeje omawianego kwartału tworzyła zabudowa wzdłuż ulic. Wnętrze kwartału, o innym niż obecnie układzie działek zabudowane było oficynami w układzie grzebieniowym. Parcele zamknięte były budynkami gospodarczymi, lub stykały się ze sobą ogrodami. Obowiązujący plan z 2003 roku, jak również projekt zmiany planu zakłada

tworzenie pierzei wewnątrz kwartału, wokół wyznaczonego nowego układu komunikacyjnego. Nie ma więc uzasadnienia, uwaga mówiąca o tym, iż przesunięcie linii zabudowy na linię rozgraniczającą w planie tereny oznaczone symbolami 16U/MW i 17U/MW z terenem 6KD/KP, będzie stanowiło nawiązanie do historycznej zabudowy.

Ad. 7

Określenie funkcji dla terenu oznaczonego nr 16 wynika między innymi z obecnej funkcji terenu. W kamienicach, które znalazły się w granicach ww. terenów funkcjonują lokale mieszkalne. (odpowiednio Chłodna 4,6,8).

Zapisy planu umożliwiają lokalizację zarówno zabudowy usługowej, jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zabudowę wielorodzinną jest taka zabudowa, gdzie w budynku znajdują się więcej niż 2 lokale mieszkalne. Ustalenia projektu planu są zatem zgodne ze stanem faktycznym. Twierdzenie, że zmianę taką uzasadnia lokalizacja działki i planowana przez Pana bliżej nieokreślona inwestycja, bez podania jej zakresu, nie może stanowić podstawy do zmiany ustaleń planu. Tymbardziej, iż nie dotyczy to tylko nieruchomości stanowiącej Pana własność, ale i nieruchomości sąsiednich, które są zabudowane budynkami mieszkalno-usługowymi.

Reasumując postanowiono o uwzględnieniu uwagi dotyczącej dopuszczenia możliwości nadbudowy i podpiwniczenia ciągu 8CP oraz w części uwagi dotyczącej dojazdu do posesji Chłodna 4. Pozostałych uwag nie uwzględniono.

W wyniku uwzględnienia części uwag dokonano korekt w ustaleniach tekstu i rysunku planu polegających na: wydzieleniu z terenu 6KD/KP części terenu oznaczonego literą „b” i dopuszczeniu możliwości jego zabudowy oraz korekcie linii zabudowy polegającej na usunięciu wewnętrznych linii zabudowy w granicach obszaru 16U/MW, pozostałe ustalenia tekstu i rysunku planu odnośnie terenów oznaczonych symbolami 8CP, 16U/MW i 17U/MW pozostają bez zmian.

8) Malow Spółka z o. o. właściciel działek o numerach geodezyjnych 11040/5 i 11040/9, wniosła uwagi do projektu przedmiotowego planu dotyczące:

- 1) likwidacji zatoki postojowej dla autobusów na wysokości posesji przy ul. T. Kościuszki 66,
- 2) ustalenia funkcji terenu usługowej zamiast usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) zmiany zapisu § 21 punkt 3: „wysokość części budynku bezpośrednio sąsiadującego z budynkami zabytkowymi nie może przekraczać, w przypadku ścian, wysokości do gzymsu wieńczącego elewację, w przypadku dachu, wysokości kalenicy budynku zabytkowego” na następujący: „wysokość części budynku bezpośrednio sąsiadującego z budynkiem zabytkowym usytuowanego na granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 2/3 głębokości dłuższej z działek (od strony ulicy) nie może przekraczać, w przypadku ścian, wysokości do gzymsu wieńczącego elewację, w przypadku dachu, wysokości kalenicy budynku zabytkowego”.
- 4) zmiany zapisu § 21 punkt 10: „oficyny na granicy działek powinny być tej samej wysokości, dopuszcza się maksymalną różnicę do 2,0 m” na następujący: „oficyny na granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mogą być wyższe niż dopuszczalna zapisem planu wysokość zabudowy na działce sąsiedniej, dopuszcza się maksymalną różnicę do 1,0 m.”,
- 5) wprowadzenia zapisu ograniczającego liczbę kondygnacji naziemnych do 4-ech i odnośnie zabudowy przy granicy z działką sąsiednią wyraźne odniesienie do § 21, punkt 10 oraz § 21 punkt 3 w formie zmienionej wg punktu 3 i 4 składanych wniosków,
- 6) odstąpienia od konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji usług i handlu zlokalizowanych na terenie działki.

Analizując przedmiotowe uwagi stwierdzono, co następuje:

Przedmiotowa zatoka postojowa jest integralną częścią pasa drogowego publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KD i niezbędna jest do obsługi komunikacji autobusowej. Przeznaczona jest do krótkookresowego zatrzymywania pojazdów w celu umożliwienia pasażerom wejścia do lub opuszczenia autobusu oraz załadunku i rozładunku bagażu. Ponadto ok. 2/3 frontu nieruchomości wnioskodawcy położone jest na wysokości, początkowego odcinka zatoki, wzdłuż skosu krawężnika, gdzie nie zatrzymują się pojazdy. W tym miejscu nie występuje zatem kolizja z ewentualnym wjazdem z drogi publicznej 3KD na teren działki. W wyniku rozpatrzenia uwagi, celem doprecyzowania ustaleń planu, aby jednoznacznie opisać charakter projektowanej zatoki w projekcie planu zmieniono użyty termin „zatoka parkingowa” na „zatoka postojowa”.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 2

Uwagę dotyczącą zamiany funkcji terenu z usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na usługową postanowiono uwzględnić. Nieruchomość wnioskodawcy położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy usługowej w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 15U. Uwagę uwzględniono przez rozszerzenie granic tego terenu. Rozwiązanie takie nie narusza istoty planu i zachowuje ustalone w projekcie zasady ładu przestrzennego. Z uwagi na fakt, że zmiana projektu planu dotyczy wyłącznie terenu Państwa nieruchomości, projekt planu po uwzględnieniu w/w uwagi nie wymaga ponownienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad. 3 i Ad. 4

Wzajemne relacje wysokości budynków położonych w granicach działek uregulowane są zapisami w paragrafach odnoszących się do poszczególnych kwartałów zabudowy i w Rozdziale 3 dotyczącym ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Przyjęte ustalenia w tym zakresie są wynikiem analiz stanu istniejącego, wniosków inwestorów zgłaszanych w trakcie opracowania projektu planu, uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej w Suwałkach i dokonanych uzgodnień.

Przyjęte w projekcie zmiany planu zapisy dotyczące rodzaju działań, wynikających z wytycznych konserwatorskich zostały ustalone przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w piśmie znak: MKZ-II-404000/14-1/09 z dnia 13 października 2009 roku. Następnie postanowieniem znak: MKZ-II-4040000/4-1/10 z dnia 2 lutego 2010 roku Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił projekt zmiany przedmiotowego planu uwzględniający ww. wytyczne. Projekt zmiany planu, po dokonaniu wszystkich wymaganych przepisami uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu. Uzgodnienia projektu zmiany planu w wyżej wymienionym zakresie są wiążące dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wniesione uwagi mają charakter doprecyzowujący ustalenia dotyczące wysokości projektowanych obiektów stanowiących uzupełnienie budynków zabytkowych w granicach działek i mogą być uwzględnione bez potrzeby zmiany zapisów projektu planu, ponieważ wszystkie działania inwestycyjne w granicach planu, zgodnie z § 16 projektu planu podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, a inwestor, przed przystąpieniem do realizacji inwestycji ma obowiązek uzyskać zalecenia konserwatorskie. Po za tym są to kwestie techniczne, które winne być rozstrzygnięte przez projektantów w projektach budowlanych w procedurze uzyskania pozwolenia na budowę, której stronami zawsze będą z uwagi na charakter zabudowy w granicy działek właściciele sąsiednich nieruchomości, których interesy muszą być zachowane zgodnie z przepisami szczególnymi. Wypracowanie

wzajemnych relacji między sąsiadami uwzględniające ich interesy leży niewątpliwie po stronie inwestorów i projektantów, a Miejski Konserwator Zabytków, jako koordynator wszelkich działań i inwestycji na terenie zabytkowym, winien zapewnić właściwe relacje pomiędzy budynkami istniejącymi i projektowanymi, biorąc pod uwagę właściwą ochronę dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego i ustalenia zawarte w projekcie planu.

Podana w projekcie planu możliwa różnica wysokości pomiędzy oficynami na granicy z sąsiednią działką wynosząca 2,0 w odniesieniu do proponowanego w uwadze 1,0 metra, czy też rozszerzenie zapisu dotyczącego ustalenia wysokości dla obiektu dobudowywanego do budynku zabytkowego na sąsiedniej działce w wersji proponowanej przez wnoszącego uwagę, nie jest istotna w skali urbanistycznej, może natomiast stwarzać bardzo poważne problemy w projektowaniu. Tym bardziej, że brak jest koncepcji projektowanych obiektów w granicach, zarówno po stronie wnoszącego uwagę, jak i inwestorów na działkach sąsiednich, które uprawniałyby do zawarcia w projekcie planu bardziej szczegółowych ustaleń. Przyjęte jak w projekcie planu ustalenia dotyczące budynków sąsiadujących są zgodne z przepisami prawa i dokonаныmi uzgodnieniami konserwatorskimi.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowych uwag.

Ad 5

Ograniczenia wysokości podane zostały w metrach od poziomu terenu przyległego do głównego wejścia do budynku do gzymsu i kalenicy zgodnie z ustaleniami będącymi warunkiem uzgodnienia projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Ten sposób ustalania wysokości budynków jest bardziej precyzyjny niż określanie wysokości w ilości kondygnacji.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad. 6

Miejsca postojowe są integralną i niezbędną częścią inwestycji umożliwiającą prawidłowe funkcjonowanie miasta. Ponadto w śródmieściu występuje chroniczny niedobór parkingów i nie ma dostatecznej ilości wolnych terenów komunalnych, na których można by je wybudować. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych w ilości niezbędnej do prawidłowej obsługi planowanych funkcji musi nastąpić ograniczenie planowanej wielkości powierzchni użytkowej (sprzedażowej w przypadku obiektów handlowych). Z uwagi na śródmiejskie położenie terenów dopuszczono włączenie do bilansu miejsc postojowych 50% na terenach publicznych. Odstąpienie od konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla funkcji usług i handlu spowoduje daleko idące utrudnienia w funkcjonowaniu terenów sąsiednich i paraliż układu komunikacyjnego miasta.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

9) Paweł Raczkowski właściciel PPHU „PRODOM” jako właściciel działek o numerach geodezyjnych 11043/4 i 11043/7, położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 19U/MN wniósł uwagi dotyczące:

- 1) zmiany określenia funkcji terenu, z zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej na mieszkalno – usługową lub rezygnację z zapisu mieszkaniowa jednorodzinna oraz zapisu o zakazie przekształcania obiektów wyłącznie na cele mieszkaniowe.
- 2) usunięcia wyszczególnienia dopuszczalnych funkcji lub dopisania jak w § 31.2 funkcji gastronomii, hotelarstwa, kultury, oświaty oraz opieki zdrowotnej i rekreacji, postulat rezygnacji z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) zachowania, jak w planie aktualnie obowiązującym, nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej.
- 4) zmiany wysokości dopuszczalnej budynku do gzymsu/okapu na 14/19 zamiast 8/12.

- 5) zmniejszenia wymaganej ilości miejsc postojowych o połowę oraz dopuszczenia realizacji miejsc postojowych dla usług w przestrzeni publicznej na zasadach porozumienia z zarządcą terenu.

10) Anna i Wojciech Kowalewscy jako właściciele działki o numerze geodezyjnym 11048/2, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 19U/MN wnieśli uwagi dotyczące:

- 1) zmiany określenia funkcji terenu, z zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej na mieszkalno – usługową lub rezygnacji z zapisu mieszkaniowa jednorodzinna oraz zapisu o zakazie przekształcania obiektów wyłącznie na cele mieszkaniowe,
- 2) usunięcia wyszczególnienia dopuszczalnych funkcji lub dopisania jak w § 31.2 funkcji gastronomii, hotelarstwa, kultury, oświaty oraz opieki zdrowotnej i rekreacji oraz rezygnacji z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) powrotu do poprzedniej wersji konturu przebiegu drogi publicznej wg. planu z 2003 r., lub wyłączenia z niej działki stanowiącej Państwa własność,
- 4) „przeniesienia nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicę południową konturu podobnie jak uczyniono z granicą północną konturu 19 U/MN oraz przywrócenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej”,
- 5) zmiany wysokości dopuszczalnej zabudowy w konturze 19 U/MN do gzymsu/okapu na 14/19,
- 6) zmniejszenia ilości miejsc postojowych o 50% w przeliczeniu na powierzchnie usługowe, sprzedażowe i miejsca konsumpcyjne oraz dopuszczenie realizacji miejsc postojowych dla usług w przestrzeni publicznej na zasadach porozumienia z zarządcą terenu.

11) Borys Kuźniecow jako współwłaściciel działki o numerze geodezyjnym 11044/5, położonej w granicach terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 19U/MN wniósł uwagi dotyczące:

- 1) zmiany określenia funkcji terenu, z zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej na mieszkalno – usługową lub rezygnację z zapisu mieszkaniowa jednorodzinna oraz zapisu o zakazie przekształcania obiektów wyłącznie na cele mieszkaniowe.
- 2) usunięcia wyszczególnienia dopuszczalnych funkcji lub dopisania jak w § 31.2 funkcji gastronomii, hotelarstwa, kultury, oświaty oraz opieki zdrowotnej i rekreacji, rezygnacji z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) zmiany wysokości dopuszczalnej budynku do gzymsu/okapu na 14/19 zamiast 8/12.
- 4) zmniejszenia wymaganej ilości miejsc postojowych o połowę oraz dopuszczenia realizacji miejsc postojowych dla usług w przestrzeni publicznej na zasadach porozumienia z zarządcą terenu.

Uwagi wniesione przez Państwa: Pawła Raczkowskiego i Borysa Kuźniecowa w całości pokrywają się z uwagami Państwa Anny i Wojciecha Kowalewskich i zostały rozpatrzone w ten sam sposób.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejsze uwagi, działka właściciele, których wnieśli przedmiotowe uwagi, zawiera się w granicach terenu oznaczonego symbolem 19U/MN oraz 4KD. Teren ten w aktualnie obowiązującym planie miejscowym z 2003 r. oznaczony jest symbolem 11MU, o następujących ustaleniach: tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe, rodzaj świadczonych usług nie może negatywnie oddziaływać na warunki zamieszkania.

Analizując przedmiotowe uwagi stwierdzono, co następuje:

Ad. 1 Państwa Kowalewskich, Pana Raczkowskiego, Pana Kuźniecowa

W projekcie zmiany planu zaproponowano wprowadzenie ustaleń bardziej szczegółowych, spójnych z dotychczas obowiązującymi. Kierowano się potrzebą wprowadzenia oznaczeń zgodnych z aktualnie obowiązującymi zasadami sporządzania planów miejscowych, zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 z dnia 19 września 2003 r.). Przy formułowaniu szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, brano pod uwagę zagospodarowanie działek sąsiednich położonych w granicach tego samego terenu, oraz ustalenia zawarte w decyzjach administracyjnych wydanych dla tego terenu w oparciu o obowiązujący plan. Utrzymano ciągłość regulacji dotyczących przeznaczenia terenu pozostawiając funkcję mieszkaniową jednorodzinną. W wyniku rozpatrzenia uwagi do projektu planu, dopuszczono natomiast w § 34, ust. 3 wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, co umożliwi budowę np. obiektu o 3 lokalach mieszkalnych (wg aktualnych przepisów jest to już zabudowa wielorodzinna).

Zapis § 34, ust. 4 o zakazie przekształcania obiektów istniejących wyłącznie na cele mieszkaniowe ma zastosowanie do działek zabudowanych, tj. położonych w pierzei ulicy Noniewicza.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad 2. Państwa Kowalewskich, Pana Raczkowskiego, Pana Kuźniecowa

Po analizie uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu planu odstąpiono od ustalenia rodzajów funkcji usługowych i dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Po korekcie zapisu § 34, ust. 2 otrzymał brzmienie: „W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcje usługowe nieuciążliwe oraz funkcję mieszkaniową jednorodzinną”, ust. 3 otrzymał brzmienie: „W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję mieszkaniową wielorodzinną”. Inwestor będzie mógł zatem swobodnie ustalać zakres prowadzonych usług, jednak z ograniczeniem do usług nieuciążliwych realizowanych wspólnie z zabudową mieszkaniową. Uzasadnieniem takiego rozstrzygnięcia jest konieczność zapewnienia korzystnych warunków dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich i zachowanie ciągłości praw nabytych na podstawie obowiązującego planu.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu części przedmiotowej uwagi w zakresie rezygnacji z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad 3. Państwa Kowalewskich

Linie rozgraniczające drogi publicznej oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 4KD, skorygowano w stosunku do ustaleń obowiązującego planu o ścięciu narożnika ulic 3KD i 4KD, w trójkącie 5,0 na 5,0 m, w celu uzyskania większego promienia skrętu i zapewnienia trójkąta widoczności. Zmiana jest wynikiem zwiększenia prognozowanego ruchu i wielkości pojazdów obsługujących projektowane tu obiekty usługowe. Projekt planu w § 5, ust. 2 dopuszcza korektę przebiegu linii rozgraniczającej tereny z tolerancją do 5,0 m. w przypadku projektowanego rozwiązania zgodnego z ideą planu. Niezbędny zakres wymaganego zajęcia terenu pod potrzeby projektowanego układu drogowego zostanie określony w projekcie technicznym ulic. Na tej podstawie zostanie podjęta ostateczna decyzja w sprawie zajęcia lub nie części przedmiotowej działki.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad 4. Państwa Kowalewskich, Ad. 3 Pana Raczkowskiego

Nieprzekraczalna linia zabudowy określa zasady zabudowy od strony przestrzeni publicznych. Południowa granica terenu 19U/MN graniczy z pasem drogi publicznej klasy „L” – lokalnej, oznaczonej na rysunku projektu zmiany planu symbolem 4KD. Ulica ta łączy zewnętrzny układ komunikacyjny miasta z wnętrzem terenu położonego w granicach kwartału ulic: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w projekcie zmiany planu w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny, w sposób identyczny jak w planie obowiązującym. Utrzymanie jej położenia jest w pełni uzasadnione faktem, że prognozowane obciążenie ruchem przyległych dróg będzie rosło.

Porównywanie zasad ustalania położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granic południowej i północnej konturu 19U/MN jest nieuprawnione, ponieważ teren 19U/MN od północy graniczy z ciągiem pieszym 9CP, po którym nie będzie odbywać się ruch pojazdów, zaś od południa graniczy z drogą publiczną 4KD.

W kwestii nie ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy od wschodniej granicy działki 11048/2, należy stwierdzić, że zagospodarowanie wnętrza kwartału jest pozostawione decyzji właścicieli. Obowiązują jednak ograniczenia zabudowy wynikające z potrzeby realizacji miejsc postojowych, których ilość wynika z funkcji i wielkości zabudowy, potrzeby urządzenia powierzchni zielonych tzw. terenów biologicznie czynnych oraz uwzględnienia istniejącego i projektowanego uzbrojenia terenu. Brak ustalonej wewnętrznej linii zabudowy pozwala na swobodne kształtowanie zabudowy, łącznie z możliwością przylegania budynków na sąsiednich działkach od strony wschodniej.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad 5. Państwa Kowalewskich, Ad. 4 Pana Raczkowskiego, Ad 3 Pana Kuźnieców

Po przeanalizowaniu uwag zgłoszonych do projektu zmiany przedmiotowego planu, z udziałem Miejskiego Konserwatora Zabytków, dokonano ponownej oceny sytuacji w terenie i stwierdzono, że punktem wyjścia do ustalenia wysokości zabudowy w granicach terenu 19U/MW powinna być istniejąca zabudowa zabytkowa zlokalizowana wzdłuż ulicy T. Noniewicza, której wysokość wynosi ok. 5,0 m do gzymsu i od ok. 9,0 do ok. 10,0 m do kalenicy.

Postulowane w uwagach podniesienie zabudowy do wysokości 14,0 m do gzymsu i 19,0 m do kalenicy, spowoduje rażące zachwianie proporcji zabudowy. Kwestia taka wymagałaby wcześniejszego rozpatrzenia przez Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, który mógłby zalecić ustalenie wysokości zabudowy na poziomie budynków przy ul. T. Noniewicza. Biorąc pod uwagę istniejącą sytuację, tzn. wznoszony budynek w obszarze 28U/MW, realizowany w oparciu o obowiązujący plan, przyjęto rozwiązanie kompromisowe, które dopuszcza w obszarze 19U/MN wysokość do gzymsu 8,0 m i do kalenicy 12,0 m. Ustalenia te stanowią kontynuację ustaleń obowiązującego planu z 2003 roku, który zakładał dla tego terenu ograniczenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji plus użytkowe poddasze. Ponadto należy stwierdzić, że powoływanie się na ustaloną w projekcie planu wysokość obiektu położonego po przeciwnej stronie ulicy 3KD, w granicach terenu 28U/MW, jest całkowicie nieuzasadnione, w kontekście wielkości działek. Działki w granicach terenu 19U/MW, mają po ok. 480 m². Działka budowlana w granicach terenu 28U/MW, na której jest budowany jeden obiekt ma powierzchnię 4700 m².

Cały teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską wynikającą z położenia w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31, decyzją nr KL.WKZ-

534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r., obejmującego układ urbanistyczny Suwałk, pochodzący z XVIII i 1 połowy XIX wieku. W związku z tym istnieje obowiązek uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgłoszone uwagi w istotny sposób naruszają warunki tego uzgodnienia. Jak wynika ze stanowiska Konserwatora, po analizie uwag, nie ma zgody na zmianę tych warunków, zatem nie jest możliwe zwiększenie wysokości zabudowy w granicach terenu 19U/MN.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

Ad 6. Państwa Kowalewski, Ad. 5 Pan Raczkowski, Ad 4 Pana Kuźniecowa

Potrzeba realizacji miejsc postojowych w zależności od rodzaju i wielkości świadczonych usług oraz dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wynika z elementarnych zasad utrzymania wartości użytkowej terenu oraz wymogu określonego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Brak precyzyjnych zapisów na ten temat w aktualnie obowiązującym planie był jednym z powodów przystąpienia do zmiany planu. Ustalone w projekcie planu wskaźniki ilości miejsc parkingowych są stosowane we wszystkich planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla pozostałych terenów śródmieścia. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych w ilości niezbędnej do prawidłowej obsługi planowanych funkcji musi nastąpić ograniczenie planowanej wielkości powierzchni użytkowej (sprzedażowej w przypadku obiektów handlowych). Z uwagi na śródmiejskie położenie terenów dopuszczono włączenie do bilansu miejsc postojowych 50% ich ilości na terenach publicznych. Dalsze ograniczanie ilości miejsc postojowych, dla potrzeb obsługi nowo-projektowanej zabudowy spowoduje daleko idące utrudnienia w funkcjonowaniu terenów sąsiednich i paraliż układu komunikacyjnego miasta.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

12) Miejska Dyrekcja Inwestycji w Suwałkach, jako zarządca dróg miejskich na terenie Suwałk wniosła uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następującej treści:

- 1) droga łącząca ul. T. Noniewicza z ulicą 3 KD przez teren oznaczony symbolem 5KD/KP winna ze względu na swoją lokalizację posiadać parametry i funkcje drogi publicznej kategorii gminnej oraz być jednoznacznie wydzielona, jako pas drogowy,
- 2) powinna mieć chodniki szerokości minimum 2,0 m, zatoki przykrawężnikowe, infrastrukturę techniczną i zieleńce,
- 3) w pasie drogowym drogi publicznej nie dopuszcza się zabudowy, co wyklucza możliwość wykonania przejazdu bramowego na podłączeniu przedmiotowej ulicy do ul. T. Noniewicza; w związku z powyższym pas drogowy tej ulicy powinien być szerokości takiej, jak wolna od zabudowy przestrzeń pomiędzy budynkami Noniewicza 55 i Noniewicza 57.

Uwagi te zostały uwzględnione.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejsze uwagi, połączenie układu komunikacyjnego projektowanego wewnątrz kwartału ulic: T.Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego w Suwałkach (pas drogowy oznaczony symbolem 3KD), z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, miałoby się odbywać między innymi poprzez projektowany teren komunikacji publicznej oznaczony symbolem 5KD/KP. Zgodnie z ustaleniami planu w obszarze 5KD/KP dopuszcza się realizację drogi publicznej i parkingów.

Po przeanalizowaniu uwag wniesionych przez Miejską Dyrekcję Inwestycji w Suwałkach postanowiono o ich uwzględnieniu. W związku z powyższym rozszerzono linie rozgraniczające „wlot” ulicy od strony ul. T. Noniewicza, wydzielając równocześnie na

rysunku planu z terenu 5KD/KP, teren oznaczony symbolem 5KD i teren odrębnego parkingu, oznaczony symbolem 29KP. Z rysunku planu usunięto również linie zabudowy, które umożliwiały wykonanie przejazdu bramowego nad terenem 5KD/KP. W związku ze zmianami na rysunku planu wprowadzono również zmiany do tekstu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 26 i § 28.

Zmiana ustaleń planu w ww. zakresie nie narusza istoty planu, ani interesów osób trzecich, dotyczy bowiem terenów komunalnych i jest możliwa bez konieczności ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wszelkie ustalenia planu w zakresie komunikacji wymagają uzgodnień z właściwym zarządcą dróg. W przypadku miasta Suwałki organem właściwym do dokonywania uzgodnień w tym zakresie jest Miejska Dyrekcja Inwestycji w Suwałkach, wnosząca uwagi do projektu planu, z tego też względu odstąpiono od dokonywania ponownych uzgodnień projektu zmiany planu.

W związku z powyższym postanowiono o uwzględnieniu przedmiotowej uwagi i dokonano zmian na rysunku i w tekście planu.

13) Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości, jako wieczysty użytkownik działki o numerze geodezyjnym 11046/2, wniosła uwagę do projektu planu, która dotyczy projektowanego publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 7CP kwestionując jego szerokość, nie odpowiadającą istniejącej szerokości bramy, zwraca uwagę na kwestie własności i obecnego zainwestowania działki 11046/2 oraz podnosi kwestie zapewnienia dostępności nieruchomości do drogi publicznej 3KD. Fundacja wnioskuję o bezprzetargową sprzedaż działki o numerze geodezyjnym 11046/1, z ewentualną proporcjonalną zamianą gruntów, za teren potrzebny do realizacji ciągu pieszego, lub zamianę komunalnej działki oznaczonej numerem geodezyjnym 11047/6 w zamian za teren pod projektowany ciąg pieszy.

Uwagi te nie zostały uwzględnione.

Projektowany ciąg pieszy oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 7CP jest najwęższym ciągiem pieszym w granicach objętych planem. Jego szerokość wynosząca 3,0 m sprawia, że cała jego powierzchnia w przeciwieństwie do ciągów o szerokości 5,0 m i więcej będzie wykorzystana jako chodnik. Parametry liczbowe określające wymiary liniowe z projekcie planu podawane są w metrach z dokładnością do 50 cm, powierzchnie podawane są w hektarach z dokładnością do 2 miejsc po przecinku. Szczegóły rozwiązań technicznych nie są przedmiotem ustaleń planu i będą rozwiązywane na etapie sporządzania dokumentacji budowlanej. Jest oczywiste, że w miejscu przewężenia pod bramą ciąg ten będzie miał szerokość odpowiadającą szerokości bramy, a na dalszym przebiegu szerokość określoną w projekcie planu.

Zasady wyceny, wykupu, lub zamiany gruntów nie są przedmiotem ustaleń planu.

Procedury z tym związane będą prowadzone po uchwaleniu i wejściu w życie uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia zmiany przedmiotowego planu.

Zgodnie z projektem planu, działki o numerach geodezyjnych 11048/1, 11046/2 i 11047/6, położone są w granicach terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 13U, który skomunikowany jest od strony ulicy 3KD. Teren ten jest zatem funkcjonalnie spójny i może być użytkowany przez jednego dysponenta lub posiadać służebność gruntową umożliwiającą wszystkim użytkownikom korzystanie z wjazdu od strony drogi 3KD.

Zatoka postojowa, o której mowa w uwadze, jest integralną częścią pasa drogowego publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD i niezbędna jest do obsługi komunikacji autobusowej. Przeznaczona jest do krótkookresowego zatrzymywania pojazdów w celu umożliwienia pasażerom wejścia do lub opuszczenia autobusu oraz załadunku i rozładunku bagażu. Przez zatokę jest możliwość wykonania nowego wjazdu lub zachowania istniejącego na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

Dostępność nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Fundacja, do drogi 3KD jest zapewniona w projekcie planu.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi.

14) Irena Prokorym pełnomocnik **Wandy Glińskiej** właścicielki działki o numerze geodezyjnym 11021, wniosła uwagę do projektu przedmiotowego planu dotyczącą terenu 16U/MW, kwestionując ustalenia projektu planu w zakresie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10,0 m od południowej granicy działki i przeznaczenie położonych w tym miejscu budynków gospodarczych do likwidacji. W swoim piśmie podnosi chęć utrzymania i rozbudowy w przyszłości garażu lub pomieszczenia gospodarczego zlokalizowanych w południowej części działki.

Uwaga ta nie została uwzględniona w zakresie utrzymania i rozbudowy garaży i istniejących budynków gospodarczych, zlokalizowanych w południowej części działki uwzględniona w zakresie likwidacji linii zabudowy.

Zgodnie z projektem planu, do którego wniesiono niniejszą uwagę, działka o numerze 11021, zawiera się w granicach terenu oznaczonego symbolem 16U/MW, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu, zakładał likwidację budynku gospodarczego, usytuowanego w południowej części działki, co umożliwiłoby wykonanie prawidłowego dojazdu do nieruchomości od strony ulicy 3KD za pośrednictwem terenu 6KD/KP. Przyjęcie takiego rozwiązania jest korzystne, ze względu na fakt, iż obecnie dojazd do nieruchomości odbywa się z ulicy Chłodnej, pełniącej funkcję ciągu pieszego, poprzez przejazd bramowy nie posiadający parametrów umożliwiających swobodny dostęp wszystkich rodzajów pojazdów.

Ponadto cały teren opracowania planu objęty jest ochroną konserwatorską wynikającą z położenia w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-31, decyzją nr KL.WKZ-534/31/d/79 z dnia 15.05.1979 r., obejmującego układ urbanistyczny Suwałk, pochodzący z XVIII i I połowy XIX wieku.

W projekcie planu, o którym mowa, przyjęto zasadę przekształcania wtórnej zabudowy zabytkowego obszaru oraz likwidację poszczególnych elementów degradujących krajobraz kulturowy.

Przyjęte w projekcie zmiany planu ustalenia w tym m.in. zapis § 17 ust 1. pkt 6, który jako obowiązujące rodzaje działań wynikających z wytycznych konserwatorskich wymienia cyt.: „*usuwanie z otoczenia budynków zabytkowych szpecącej i bezwartościowej z użytkowego i technicznego punktu widzenia zabudowy oraz uciążliwych funkcji użytkowych*” zostały postanowieniem znak: MKZ-II-404000/4-1/10 z dnia 2 lutego 2010 r. uzgodnione z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Następnie projekt zmiany planu, w takiej wersji został wyłożony do publicznego wglądu. Uzgodnienia projektu zmiany planu w ww. zakresie są dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wiążące.

Istniejące zdekapitalizowane obiekty garaży i budynków gospodarczych naruszają ład przestrzenny w tym rejonie miasta i nie mogą stanowić uzupełnienia istniejącej zabudowy zabytkowej. Faktu tego nie zmieniają remonty, ani przebudowy tych budynków.

Projekt planu w § 12 pkt 4 zakazuje lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych. Powierzchnie gospodarcze, lub garaże mogą być realizowane natomiast jako wbudowane w bryły budynków o funkcjach podstawowych.

Należy jednak wyjaśnić, iż zgodnie z art. 35 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, co oznacza możliwość wykonywania bieżących remontów, celem zapewnienia im odpowiednich wartości użytkowych. Plan miejscowy nie wskazuje terminu rozbiórki zdekapitalizowanych obiektów gospodarczych i garażowych.

Termin ten zatem zależy od woli i uznania właścicieli nieruchomości. Rozbiórki będą jednak konieczne w wypadku podjęcia przez inwestora decyzji o realizacji inwestycji zgodnych z planem miejscowym.

W związku z powyższym postanowiono o nieuwzględnieniu przedmiotowej uwagi, w części dotyczącej możliwości rozbudowy garażu lub pomieszczeń gospodarczych.

Po przeanalizowaniu złożonej uwagi w części dotyczącej usunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy z działki nr 11021, w kontekście innych uwag zgłoszonych do projektu, w tym dotyczącej sąsiedniej nieruchomości przy ul. Chłodnej nr 6, celem umożliwienia racjonalnego kształtowania zabudowy wewnątrz kwartału dokonano korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 16U/MW. Usunięto z rysunku planu linie zabudowy wyznaczone wewnątrz tego obszaru. Ustalenie takie nie zwalnia jednak inwestorów, ani też projektantów z konieczności przestrzegania wszystkich pozostałych ustaleń planu odnośnie przedmiotowego terenu. W szczególności wytycznych konserwatorskich, wymaganych wskaźników i parametrów zabudowy oraz wynikających z dokonanych uzgodnień ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej (m.in. wymaganych odległości sytuowania obiektów względem istniejących kanałów ciepłowniczych, sanitarnych itp.). Ewentualna zabudowa tego terenu będzie mogła być dokonana zgodnie z ogólnie obowiązującymi regulacjami prawnymi wynikającymi z warunków technicznych i w oparciu o wzajemne uzgodnienie rozwiązania dotyczące zagospodarowania sąsiednich nieruchomości. Do projektu planu wprowadzono również następującą zmianę, § 27 ust. 3 otrzymał brzmienie: *„Dopuszcza się włączenie części terenu 6KP/KD, oznaczonej na rysunku planu literą „b” do terenu 16U/MW, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nieruchomości Chłodna 4 (działka o numerze geodezyjnym 11021), przez teren nieruchomości Chłodna 6 (działki o numerach geodezyjnych: 11023/4, 11023/5 i 11023/11) i jego zagospodarowanie na warunkach określonych w § 33 niniejszej uchwały, w tym z kontynuacją linii zabudowy ustalonej dla terenu 16U/MW.”*

Z ww. przyczyn postanowiono o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie utrzymania i rozbudowy garaży i istniejących budynków gospodarczych, zlokalizowanych w południowej części działki i o uwzględnieniu uwagi w zakresie likwidacji linii zabudowy.

Reasumując sposób rozpatrzenia uwag należy stwierdzić, iż uwzględniono wszystkie uwagi, które nie naruszają istoty planu i ustaleń odnoszących się do ochrony ładu przestrzennego, dziedzictwa kulturowego oraz ochrony środowiska i są możliwe do uwzględnienia godząc interesy miasta i osób trzecich. Uwzględnienie pozostałych uwag nie jest zasadne, ponieważ nie tylko naruszają one wzajemne relacje międzysąsiedzkie, ale też naruszają przepisy szczególne, łamiąc ustalenia i warunki organów opiniujących i uzgadniających projekt planu. Uwzględnienie uwag i opracowany na tej podstawie projekt planu w szczególności nie uzyskałby akceptacji Miejskiego Konserwatora Zabytków, co spowodowałoby brak możliwości uchwalenia planu, uwzględniającego wszystkie żądania zawarte w uwagach.

Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego musi godzić interesy wszystkich stron przyjmując ład 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 realizacji założeń planu budżet gminy obciąży kwota 4 063 994 zł. z tytułu wykupu gruntów niezbędnych do realizacji zakładanych w planie funkcji, jak również wydatki na rozbudowę układu komunikacyjnego (dróg jezdnych, parkingów, nawierzchni dla ruchu pieszego, urządzeń terenowych) oraz infrastruktury technicznej w wysokości odpowiednio:

- 555 000 zł – na wykup gruntów,
- 13 600 zł – na podział geodezyjny i wycenę nieruchomości,
- 3 495 394 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, w związku z art. 36, ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie ustalono stawki procentowej, stanowiącej podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, wynikającej z utrzymania dotychczasowych funkcji terenów objętych zmianą planu.

W związku z powyższym renta planistyczna dla całego obszaru objętego projektem zmiany planu wyniesie 0 zł.

Realizacja planu po stronie przychodów przyniesie Gminie Miasta Suwałki wpływy w wysokości ogółem 1 444 191,6 zł, w tym:

- z tytułu podatku od budowli – 9 925 zł,
- z tytułu rocznego podatku od gruntów i budynków – 203 502,69 zł,
- z tytułu sprzedaży nieruchomości – 1 201 514 zł,
- z tytułu renty planistycznej – 0,0 zł,

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, iż niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, terenu ograniczonego ulicami: T. Kościuszki, Chłodną, T. Noniewicza i L. Waryńskiego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy uwzględnieniu części uwag.

Uchwalenie planu w sposób określony w przedłożonym projekcie zapewni właściwe kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej tego kwartału miasta.