

UZASADNIENIE

Realizując uchwałę intencyjną Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XXXIX/368/09 z dnia 30 września 2009 r. został opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach.

Na obszarze tym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach uchwalonego uchwałą Nr VI/39/07 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r.

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Zmiana planu obejmuje obszar około 14,50 ha. ograniczony ulicami Grunwaldzką i Zarzecze, terenami cmentarzy oraz parkingiem położonym przy ul. Zarzecze. Obszar objęty zmianą planu częściowo położony jest w strefie ochrony sanitarnej cmentarzy. Wymaga uporządkowania i przekształceń zabudowy w celu dostosowania istniejącego obiektu stadionu i jego najbliższego otoczenia do wymagań określonych przez PZPN, UEFA, FIFA w zakresie stadionów piłkarskich. Umożliwi to otrzymanie licencji PZPN dla rozgrywek I ligi piłki nożnej. Planowana przez OSiR inwestycja nie odpowiada ustaleniom zawartym w obecnie obowiązującym planie.

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

UT – tereny proponowanych kompleksów turystycznych i sportowo - rekreacyjnych,

CM – tereny cmentarzy,

Z 1/2 – ulice klasy „Z” – zbiorcze.

Sporządzony projekt planu zgodny jest ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Suwałki”.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 05 marca 2010 r. do 06 kwietnia 2010 r., uwagi do planu składać można było do 26 kwietnia 2010 r. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Suwałk nastąpiło w dniu 4 maja 2010 r.

Do projektu planu uwagi złożyła 1 osoba, będąca pełnomocnikiem 9 osób. Uwagi nie zostały uwzględnione.

Przy rozpatrywaniu uwag wniesionych do projektu planu miano przede wszystkim na względzie fakt, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym, powszechnie obowiązującym i określającym w sposób wiążący przeznaczenie i

sposób zagospodarowania terenów objętych planem. Wynikają z tego daleko idące konsekwencje, polegające nie tylko na ingerencji w sferę prawa własności, lecz także na ustanowieniu podstawy do odjęcia bądź ograniczenia tego prawa własności. Wynika to w oczywisty sposób z istoty planu, który zgodnie z art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) obowiązkowo określa przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy. Te czynniki powodują ingerencję w prawo własności. Tego rodzaju ingerencja jest zatem dopuszczalna i wynika z jednoznacznego upoważnienia ustawowego danego Radzie Miasta. Do spraw związanych z uchwaleniem planów zagospodarowania przestrzennego nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Rozpatrując uwagi wniesione do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze stwierdzono, co następuje:

Pismem z dnia 18 marca 2010 r. **pani Helena Omilian**, reprezentująca:

1. Żukowską Leokadię
2. Szczerbińską Genowefę
3. Szczerbińskiego Szymona
4. Szczerbińskiego Łukasza
5. Domuradzką Janinę
6. Szczerbińskiego Krzysztofa
7. Szczerbińską Leokadię
8. Grygo Beatę
9. Helenę Omilian

wniosła do w/w planu uwagi dotyczące:

1. zawieszenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Zarzecze w Suwałkach do czasu zakończenia postępowania w sprawie wyjaśnienia stanu prawnego wskazanych przez Panią nieruchomości
lub
2. wyłączenia ww. nieruchomości ze zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgłoszonych uwag nie uwzględniono z niżej wymienionych powodów:

Do czasu uchwalenia przez Radę Miasta Suwałki zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, dla działek wymienionych przez Panią Helenę Omilian **obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r.** (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 59 z dnia 14 marca 2007 r., poz. 486).

W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie na obowiązujących mapach ewidencyjnych nie występują działki o nr geod. 1491/1, 1491/3 i 3450. Z przedłożonych przez Panią Helenę Omilian dokumentów archiwalnych wynika, iż obecnie stanowią one części nieruchomości o nr geod. 31349/7, 31349/5 i 31355. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego objęte są one konturem 18US – obszar stadionu sportowego z zapleczem i obiektami towarzyszącymi.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego złożyła Pani uwagi ww. działki objęte są konturem 3US – obszar stadionu sportowego z zapleczem i obiektami towarzyszącymi. Projekt zmiany planu utrzymuje ustaloną dla tego terenu funkcję. **Nie następuje więc zmiana zagospodarowania w stosunku do obowiązującego planu, czyli do stanu prawnego ustalonego i obowiązującego na tym terenie.** Funkcja ta jest również zgodna z funkcją określoną dla tego terenu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Zgodność taka jest wymogiem ustawowym - art. 14 ust. 5 i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Zgłoszone w piśmie z dnia 18 marca 2010r. zastrzeżenia dotyczące sposobu nabycia ww. nieruchomości nie mogą być rozpatrywane, ponieważ rozstrzygnięcie o prawidłowym lub nie obrocie gruntami nie jest przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecny, niewyjaśniony według Pani Heleny Omilian, stan prawny nieruchomości nie ma wpływu na proces sporządzania opracowania planistycznego, ponieważ to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości i przesądzają, czy nieruchomość może być przeznaczona na konkretny cel, bez względu na to, kto jest właścicielem nieruchomości. Sposób przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie blokuje postępowania toczącego się w sprawie wyjaśnienia stanu prawnego tych nieruchomości. W związku z tym uwaga, w której wnosi się o zawieszenie prac nad planem do czasu zakończenia tego postępowania jest bezzasadna.

Ponadto granice, w których sporządzany jest plan, ustala uchwała intencyjna. Po uchwaleniu planu dokumentacja prac planistycznych, w tym uchwała intencyjna i uchwała uchwalająca plan miejscowy przedkładana jest wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa. Nie można więc zmieniać w trakcie prac projektowych przebiegu granic planu określonych w uchwale intencyjnej.

W związku z powyższym uwagi zgłoszone przez Panią Helenę Omilian w piśmie z dnia 18 marca 2010r. i dotyczące zawieszenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Zarzecze w Suwałkach do czasu zakończenia postępowania w sprawie wyjaśnienia stanu prawnego wskazanych wyżej nieruchomości lub wyłączenia tych nieruchomości ze zmian w zagospodarowaniu przestrzennym są bezpodstawne i zostały odrzucone.

Zespół autorski dokonał analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla budżetu gminy.

Przy realizacji ustaleń planu budżet gminy obciąży kwota ok. 28 883 558,20 zł, w tym:

2 787 30,00 zł z tytułu wykupu gruntów niezbędnych do realizacji zakładanych funkcji,

26 096 258,20 zł – na rozbudowę stadionu, bazy turystycznej oraz infrastrukturę techniczną i budowę parkingów,

Realizacja planu po stronie przychodów przyniesie wpływ ok. 6 262,41 zł – z tytułu rocznego podatku od nieruchomości. Dodatkowym źródłem dochodu będą przychody ze sprzedaży i dzierżawy pobierane przez OSiR jako zarządcę.

Realizacja przewidywanych na terenie objętym planem inwestycji takich, jak: rozbudowa stadionu i bazy turystycznej, budowa parkingów oraz infrastruktury technicznej i należących

do zadań własnych gminy, następować będzie zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi miasta Suwałk. Zrekompensowane będą one w części z podatków od budowli.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono jednorodną dla wszystkich terenów wyróżnionych w planie stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% (słownie: pięć procent).

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zarzecze w Suwałkach, uchwalonego uchwałą Nr VI/39/07 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 59 z dnia 14 marca 2007 r., poz. 486).