

UAB „ELBERTA“

**MARIJAMPOLĖS MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO
KEITIMAS**

KONCEPCIJA

Planavimo organizatorius:



**Marijampolės
savivaldybė**

Marijampolės savivaldybės
administracijos direktorius

UAB „Elberta“ direktorė

Jolanta Antanaitienė

Projekto vadovas

Evaldas Ramanauskas

DARBĄ PARENGUSIŲ SPECIALISTŲ SĄRAŠAS

Evaldas Ramanauskas (A 1397)	Bendrojo plano vadovas. Dalys: Inžinerinė infrastruktūra, nekilnojamas kultūros paveldas, kraštovaizdis, GIS
Jurga Misiūnė (A1760)	Inžinerinė infrastruktūra, kraštovaizdis
Antanas Burkus	Inžinerinė infrastruktūra
Nijolė Steponaitytė (3502)	Nekilnojamas kultūros paveldas
Jolanta Antanaitienė	GIS
Paulina Kulikauskienė	GIS

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	4
ĮVADAS.....	4
1 DALIS. MARIJAMPOLĖS MIESTO APIBŪDINIMAS IR ESAMOS BŪKLĖS IŠVADOS	10
I SKYRIUS. MARIJAMPOLĖS MIESTO SITUACIJA	10
II SKYRIUS. IŠORĖS STRUKTŪRA	10
III SKYRIUS. ESAMOS BŪKLĖS IŠVADOS	13
2 DALIS. TERITORIJOS VYSTYMO VEIKSNIAI, KRYPTYS IR POREIKIS	18
I SKYRIUS. MARIJAMPOLĖS MIESTO TERITORIJOS VYSTYMOSI VEIKSNIAI IR PRINCIPAI	18
II SKYRIUS. MARIJAMPOLĖS MIESTO TERITORIJOS VEIKLOS SRITYS IR VYSTYMO KRYPTYS	19
III SKYRIUS. PLĖTROS POREIKIS	20
3 DALIS. KONCEPCIJA.....	21
I SKYRIUS. MIESTO FUNKCINIAI CENTRAI	21
II SKYRIUS. URBANISTINIS KARKASAS IR JO STRUKTŪRA	24
III SKYRIUS. URBANISTINĖS PLĖTROS ALTERNATYVOS.....	25
IV SKYRIUS. NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS.....	27
V SKYRIUS. SUSISIEKIMO SISTEMOS VYSTYMAS	27
VI SKYRIUS. SAUGOMOS TERITORIJOS	28
VII SKYRIUS. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA	29
VIII SKYRIUS. KRAŠTOVAIZDŽIO FORMAVIMAS.....	31
IX SKYRIUS. TURIZMO PLĖTOJIMAS	32
X SKYRIUS. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	33
XI SKYRIUS. KONCEPCIJŲ ALTERNATYVŲ APIBENDRINIMAS	35
GRAFINĖ DALIS.....	37

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano (toliau – bendrasis planas) keitimas atliekamas vadovaujantis Marijampolės savivaldybės tarybos 2024 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-11 „Dėl Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano keitimo“ ir patvirtintu Marijampolės savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 10 d. įsakymu Nr. DV-390 „Dėl Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano keitimo planavimo darbų programos tvirtinimo“.

Bendrojo plano keitimu yra keičiamas Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2017 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. 1-229 „Dėl Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ (bendrojo plano rengėjas: UAB „Urbanistika“).

Bendrojo plano keitimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos (LR) įstatymais, LR Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais norminiais dokumentais, reglamentuojančiais teritorijų planavimą: LR teritorijų planavimo įstatymu (Žin. 2013-07-16, Nr. 76-3824), LR žemės įstatymu (Žin. 1994-05-06, Nr. 34-620), Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (Žin. 1996-09-25, Nr. 90-2099), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (TAR, 2014-01-06, Nr. 25), Teritorijų planavimo normomis (TAR, 2014-01-08, Nr. 91), Urbanizuotų teritorijų susisiektimo sistemų planavimo normomis (TAR, 2016-09-07, Nr. 23314), Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (Žin. 2004-08-21, Nr. 130-4650) ir kt.

Bendrojo plano keitimo tikslai:

1. sudaryti sąlygas darniai Marijampolės miesto teritorijos raidai, nuosekliai erdvinės ir funkcinės integracijos politikai įgyvendinti, teritorijų sanglaudai, kompleksiskai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius ir su klimato kaitos padariniai susijusius uždavinius;
2. nustatyti gyvenamųjų teritorijų, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, kitų socialinės, ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires, numatyti plėtrai reikalingas teritorijas;
3. nustatyti Marijampolės miesto infrastruktūros vystymo principus ir (ar) jos išdėstymo reikalavimus, inžinerinių komunikacijų koridorius ir prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus;
4. numatyti Marijampolės miesto teritorijos gamtinio ir kultūrinio savitumo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimą, tikslingą naudojimą ir pažinimą, ekologiškai pusiausvyrai būtino gamtinio karkaso formavimą;
5. kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse;
6. sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą;
7. derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybės ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;
8. sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui;
9. atsižvelgti į visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos kraštovaizdį ir biologinę įvairovę, geografinę padėtį, geologines sąlygas, esamas urbanistines, inžinerines, susisiektimo sistemas, žemės ir kito nekilnojamojo turto valdytojų, naudotojų ir trečiųjų asmenų interesus ir teises, architektūros, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, gamtos apsaugos, paveldosaugos reikalavimus, valstybės ir viešojo saugumo, gynybos ir kitus poreikius.

Bendrojo plano keitimo uždaviniai:

1. suformuoti planavimo lygmenį atitinkančias teritorijos funkcinio ir erdvinio vystymo kryptis;

2. optimizuoti planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą, numatyti jų atsparumo ekstremaliems klimato reiškiniams stiprinimo priemones;
3. numatyti racionalaus žemės gelmių išteklių, žemės ūkio naudmenų, miškų, kitų gamtos išteklių išsaugojimo ir naudojimo, klimato kaitos poveikio švelninimo, gamtinio karkaso formavimo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo, kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės išsaugojimo priemones, optimalią kraštovaizdžio struktūrą;
4. detalizuoti atitinkamų aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius;
5. derinti Bendrojo plano sprendinius su parengtais specialiaisiais teritorijų planavimo dokumentais (VIA Baltica, RAIL Baltica);
6. pateikti suplanuotai prioritetinei miesto infrastruktūrai projektuoti, statyti ir (ar) įrengti bei naudoti preliminarų lėšų poreikį, atsižvelgus į numatomas gauti lėšas už naudojamąsi savivaldybės infrastruktūra.
7. tikslinti (konkretizuoti) Marijampolės miesto teritorijos funkcinį zonavimą, vadovaujantis darnios (subalansuotos) plėtros principais;
8. nustatoma teritorijos urbanistinių centrų sistema, funkciniai ryšiai, vystymo galimybės ir urbanizuotų teritorijų prioritetinės plėtros kryptys;
9. tikslinama gamtinio karkaso sistema, papildant ją vietinės reikšmės gamtiniu karkasu su į jo sudėtį įeinančiu ekologiniu tinklu ir atskiraisiais želdynais;
10. nustatomi veiklos plėtojimo nekilnojamojo kultūros paveldo vietovių teritorijose ir apsaugos zonose reikalavimai;
11. nustatomi inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo principai (ar jos išdėstymo reikalavimai), inžinerinių komunikacijų koridoriai;
12. nurodyti teritorijų plėtros kryptis, nustatyti prioritetinės plėtros teritorijas ir galimą plėtros mastą, prioritetinės ir kitos galimos veiklos, prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus;
13. nustatomi mažmeninės prekybos objektų, kurių bendrasis plotas 1000 m² ir daugiau išdėstymo privalomieji reikalavimai, nurodant didžiausią galimą vieno mažmeninės prekybos objekto bendrąjį plotą atskirose planuojamos teritorijos dalyse;
14. numatyti Marijampolės miestui, valstybei svarbių objektų išdėstymą, svarbiems objektams rezervuotinas teritorijas;
15. pažymėti miesto teritorijas (rajonus), kurioms būtina rengti atskirus vietovės lygmens (detaliuosius) planus masteliu M 1:2 000;
16. nustatyti gyvenamųjų vietovių kraštovaizdžio savitumui svarbias teritorijas, antropogeninius ir gamtinius elementus, vertingą kraštovaizdį reprezentuojančias apžvalgos vietas ir iš jų atsiveriančias panoramas, numatyti jų vizualinę apsaugą.

Bendrojo plano keitimo konkretizuoti uždaviniai:

1. apibrėžti miesto plėtros prioritetus, urbanistinės struktūros centrus, numatyti koordinuotos miesto plėtros įgyvendinimo priemones;
2. telktis ties prioritetinių plėtros kryptų įgyvendinimu – vidinių, jau užstatytų teritorijų efektyvesniu panaudojimu;
3. išskirti prioritetinės plėtros teritorijas (urbanizuotos ir/ar urbanizuojamos teritorijos ar jų dalys), kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir/ar inžinerinę infrastruktūrą;
4. įvertinus skirtingą investicijų poreikį bei atsižvelgiant į miesto plėtros prioritetus, miesto teritoriją suskirstyti į zonas/rajonus, kurioms pagal miesto plėtros prioritetus būtų nustatomi diferencijuoti infrastruktūros plėtros įmokų tarifai;
5. atsižvelgiant į naujus demografinius duomenis išanalizuoti realius naujos socialinės infrastruktūros (švietimo, sveikatos, kultūros ir sporto) ir gyvenamosios paskirties objektų statybos poreikius, numatyti teritorijas socialinės infrastruktūros plėtrai;
6. nustatyti teritorijas su dviem leidžiamojo užstatymo intensyvumo rodiklio reikšmėmis, kai statant naujus pastatus, nuo 20 iki 30 procentų papildomai gauto naudingojo ploto, būtų perduodama savivaldybei kaip socialinis būstas;

7. tikslinti specifinius atskirų miesto rajonų savitumo bruožus, parengti sprendinius (spalvų derinius, medžiagiškumą), ypatingą dėmesį skiriant miesto dalių centrums formuoti ar stiprinti, sovietinės statybos rajonų patrauklumui didinti;
8. parengti kompleksiškus sovietinės statybos rajonų atnaujinimo sprendimus. Numatyti priemones ir išteklius bei valdymo mechanizmą šiems Bendrojo plano sprendiniams realizuoti;
9. peržiūrėti darbo vietų ir gyvenamųjų teritorijų subalansavimo priemones, numatant tvarią miesto plėtrą ir ją užtikrinančius Bendrojo plano sprendinius;
10. apibrėžti darbo vietų ir paslaugų kūrimo gyvenamuosiuose rajonuose galimybes;
11. tikslinti sodų bendrijų teritorijų konversijos į gyvenamuosius rajonus galimybes, nustatyti specifinius reglamentus, mokesčių politiką, skatinti konsoliduoti teritorijas;
12. nustatyti naujų prekybos centrų statybos galimybes ir reglamentus pagal šių centrų tipologiją, bendrą plotą ir numatomą poreikį;
13. išnagrinėti esamų Pramonės ir sandėliavimo zonų pritaikymą netaršiai, žiedine ekonomika grįstai gamybinei ir komercinei veiklai;
14. nustatyti pramonės rajonų tolesnės veiklos prioritetus ir reglamentus;
15. nustatyti platesnes galimybes aukštą pridėtinę vertę kuriančių veiklų sukūrimui, numatyti tam tinkamas teritorijas;
16. konkretizuoti konversijos privalomumą atskirose nebenaudojamose ar neefektyviai naudojamose pramonės teritorijose, nustatyti pagrindinius reglamentus konvertuojamoms teritorijoms;
17. atlikti gamtinio karkaso lokalizacijos Marijampolės mieste patikslinimą, aiškiai apibrėžti šių teritorijų reglamentavimą;
18. patikslinti intensyviai ir ekstensyviai naudojimui įrengiamų želdynų teritorijas, nustatyti jų valdymo principus;
19. suskaidyti teritorijas į urbanistinius segmentus nustatant diferencijuotą želdynų poreikio normatyvą;
20. nustatyti privalomuosius rodiklius želdynų plotams atsižvelgiant į želdinių tipą;
21. fiksuoti gamtinio karkaso ir urbanizuojamų teritorijų sąlyčio zonas, teritorijas, kurių nenumatoma užstatyti, formuojant urbanizuotų teritorijų apsauginių želdinių sistemas;
22. visuomeniniuose centruose, darbo vietų aplinkoje ir žmonių susikaupimo vietose, numatyti teritorijas kokybiškiems želdynams. Plėsti jų funkcinio naudojimo turinį, didinti atraktyvumą;
23. planuoti želdynų, esančių miesto vandens telkinių teritorijose, parkų sistemas, miesto žaliųjų jungčių plėtrą, sukurti miesto parkų tvarkymo ir naudojimo programą, orientuotą į poilsio ir rekreacinių želdynų formavimą;
24. miesto centrinėje dalyje ir kitose intensyviai užstatytose teritorijose, numatyti specifinius reikalavimus atitinkančias žaliasias erdves taikant netradicines priemones;
25. numatyti miško įveisimo ir naudojimo reikalavimus, miškų pritaikymą visuomenės poreikiams;
26. nustatyti reglamentus kultūros vertybių apsaugos zonose esančioms teritorijoms integruojant specialiuosius paveldosauginius reikalavimus, kurie nustatyti specialiaisiais planais;
27. nustatyti istorinę miesto dalį, jos reglamentus;
28. pasiūlyti naujus kultūros paveldo objektus, jų teritorijas, apsaugos
29. suformuoti sąlygas atsirasti subalansuotai transporto sistemai, leidžiančiai pasiekti užsibrėžtus darnaus judumo tikslus, transporto būdams pirmenybę teikti atsižvelgiant į konkrečią miesto zoną, plėsti inžinerinę infrastruktūrą prioritetingose miesto plėtos zonose;
30. sudaryti sąlygas atsirasti integruotai susisiekimo sistemai, apjungiančiai visas judumo formas (viešojo transporto, pėsčiųjų ir dviračių, individualaus transporto), kurios tarpusavyje ne konkuruoja, o papildo viena kitą;
31. optimizuoti viešojo transporto judėjimo schemą, turistinių trasų, rekreacinių zonų išdėstymą pagal Bendrojo plano urbanistinius sprendimus;
32. įvertinti visų miesto gatvių kategorijas, tikslinti pagrindinių gatvių tinklą, nustatyti gatvių raudonąsias linijas ir apsaugos zonas, bei pateikti gatvių kategoriją atitinkančius skersinio profilio elementų išdėstymo minimalius reikalavimus;
33. intensyviau plėsti dviračių takų tinklą, nustatyti probleminius dviračių takų mazgus ir ruožus, numatyti infrastruktūros plėtos prioritetus;

34. nustatyti išorinės reklamos įrengimo galimybes, parengti išorinės reklamos stendų išdėstymo schemą;
35. sudaryti sąlygas elektros pakrovimo stotelių tinklo plėtrai;
36. nustatyti atsinaujinančiųjų energijos šaltinių įrengimo galimybes;
37. rengiant Bendrojo plano keitimą būtina atsižvelgti į teisėtus gyventojų ir verslo subjektų interesus, tęsti raidos kryptis, siekiant užtikrinti pradėtų darbų ir statybų tęstinumą, investicijų stabilumą.

Bendrojo plano keitimo sąsaja su kitais planais ir teisės aktais

Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano keitimo dokumentas siejasi su šiais planais:

Bendraisiais planais:

1. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 789;
2. Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2017 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. 1-230;
3. Marijampolės miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Marijampolės savivaldybės tarybos 2017 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. 1-229.

Specialiaisiais teritorijų planavimo dokumentais:

1. Nacionalinio kraštovaizdžio tvarkymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. D1-703;
2. Marijampolės Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčios ir Marijonų vienuolyno statinių komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre: 1365) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas (suderintas 2010-04-29), 2010-08-20 LR Kultūros ministro įsakymu paskelbtas valstybės saugomu kultūros paveldo objektu.

Teisės aktais, taikomais planuojamai teritorijai bei jos tvarkymo ir naudojimo režimui nustatyti:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin., 2004, Nr.153-5571);
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių atskirų grupių tipiniai apsaugos reglamentai (Žin., 2002, Nr. 13-499);
- LR Saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 2001, Nr. 108-3902);
- LR Žemės įstatymas (Žin., 2004, Nr. 28-868);
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas (Žin., 1992, Nr. 5-75);
- LR Aplinkos oro apsaugos įstatymas (Žin., 1999, Nr. 98-2813);
- LR Želdynų įstatymas (Žin., 2007, Nr. 80-3215);
- LR Vandens įstatymas (Žin., 2003, Nr.36-1544);
- LR Triukšmo valdymo įstatymas (Žin., 2004, Nr.164-5971);
- LR Melioracijos įstatymas (Žin., 2004, Nr. 28-877);
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
- LR Transporto veiklos pagrindų įstatymas (Žin., 2002, Nr. 29-1034);
- LR Kelių įstatymas (Žin., 2002, Nr. 101-4492);
- LR Saugaus eismo automobilių keliais įstatymas (Žin. 2000, Nr. 92-2883);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (TAR, 2014-01-06, Nr. 25);
- Teritorijų planavimo normos (TAR, 2014-01-08, Nr. 91);
- LR Sveikatos apsaugos ministro, LR Aplinkos ministro, LR Susisiekimo ministro įsakymas „Dėl pasaulio sveikatos organizacijos chartijos „Transportas, aplinka ir sveikata“ įgyvendinimo Lietuvoje“ (Žin., 2005, Nr. 87-3276);
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 22-858);

- Paveldo tvarkybos reglamentas PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“;
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2013, Nr. 140-7096);
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl planų ir programų atrankos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.136-4971);
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ (Žin., 2004, Nr.130-4650; nauja redakcija patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1467, paskelbta TAR 2014-12-30, i. k. 2014-20928);
- Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604;
- Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos higienos norma HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“;
- Lietuvos higienos norma HN 30:2009 „Infragarsas ir žemo dažnio garsai: ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose“ (Žin., 2009, Nr.38-1466);
- Lietuvos higienos norma HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ (Žin., 2003, Nr. 79-3606);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymas Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. birželio 11 d. įsakymas Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“;
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl planų ar programos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtiems ar potencialiems „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr. 61-2214);
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl bendrųjų buveinių ar paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 41-1335);
- Lietuvos policijos generalinio komisaro patvirtintas „Kelių eismo sąlygų kontrolės tvarkos aprašas“ (Žin., 2013, Nr. 124-6337);
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl kelių priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2017, Nr. 4889);
- Kelių techninis reglamentas KTR 1.01.03:2008 „Automobilių keliai“ (Žin., 2008, Nr. 9-322);
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos generalinio direktoriaus patvirtintos „Automobilių kelių juostos naudojimo inžineriniams tinklams kloti bendrosios taisyklės“ BI ITK 09 (Žin., 2009, Nr. 133-5825);
- LR Energetikos ministro įsakymas dėl „Elektros įrenginių įrengimo bendrųjų taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2012, Nr. 18-816);
- „Magistralinių dujotiekių apsaugos taisyklės“, patvirtintos Lietuvos Respublikos Energetikos ministro įsakymu Nr. 1-213, 2010-07-16;

- „Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklės“, patvirtintos Lietuvos Respublikos Energetikos ministro įsakymu Nr. 1-169, 2017-06-28;
- LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 23-892);
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl nacionalinės darnaus vystymosi strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo“ (Žin., 2003, Nr. 89-4029);
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl LR kraštovaizdžio politikos įgyvendinimo priemonių patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 103-3808);
- LR Seimo nutarimas dėl „Nacionalinės aplinkos apsaugos strategijos patvirtinimo“ (TAR, 2015, Nr. 6178) ir kt;
- Kitais normatyviniais dokumentais.

1 DALIS. MARIJAMPOLĖS MIESTO APIBŪDINIMAS IR ESAMOS BŪKLĖS IŠVADOS

I SKYRIUS. MARIJAMPOLĖS MIESTO SITUACIJA

Marijampolė – miestas pietvakarių Lietuvoje. Miestas įsikūręs Suvalkijos lygumose prie Šešupės upės. Tai septintas pagal dydį šalies miestas, dar vadinamas neoficialia Suvalkijos sostine. Marijampolė – apskrities ir savivaldybės centras, užimantis 2 344,52 ha žemės plotą (2024 m. sausio 1 d.).

Šešupės upė miestą dalina į dvi dalis, kurias jungia 6 tiltai (pagrindiniai – Kumelionių ir Tarpučių). Užtvėnkus Šešupę, suformuoti du Marijampolės tvenkiniai: I tvenkinys – miesto centrinėje dalyje, II tvenkinys – pietinėje miesto dalyje. Miesto teritorijoje į Šešupę įteka intakai – Uosupelis, Jevonis ir Laikštė. Miškų planuojamoje teritorijoje nėra.

Marijampolės atstumas nuo Vilniaus – 139 km, nuo Klaipėdos – 236 km, nuo Kauno – 56 km. Miesto susisiekimo sistemą sudaro iš šiaurės į pietus kertantis geležinkelis (yra Marijampolės geležinkelio stotis) ir 3 pagrindiniai magistraliniai keliai: A16 (Vilnius–Prienai–Marijampolė), A5 (Kaunas–Marijampolė–Suvalkai), A7 (Marijampolė–Kybartai–Kaliningradas). Pietinę miesto dalį kerta krašto keliai: Nr. 182 (Marijampolė–Liudvinavas–Krosna) ir Nr. 201 (Marijampolė–Kalvarija).

2024 m. Marijampolėje buvo 36 240 gyventojų. Ši gyventojų dalis sudaro 66,95 % visos Marijampolės savivaldybės gyventojų (kai bendras savivaldybės gyventojų skaičius - 54 133 gyv.), 27,18 % Marijampolės apskrities (kai bendras apskrities gyventojų skaičius - 133 335 gyv.).

II SKYRIUS. IŠORĖS STRUKTŪRA

2021 m. parengtame Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane Marijampolės savivaldybės centras – Marijampolės miestas – išskiriamas kaip palaikomojo tipo regioninis centras (RPA), priskirtas pietų Lietuvos partnerysčių grupei Kaunas-Marijampolė-Alytus (žr. 1 pav.).

Marijampolės miestui ir savivaldybei numatytos šios strateginės vystymosi kryptys:

Urbanistinė struktūra:

- transnacionalinių ryšių pagrindu vystyti Kauno metropolinį centrą, kurioje sudėtyje būtų stiprinami funkciniai ryšiai mobilumo pagrindu tarp Kauno, Alytaus ir Marijampolės. Formuoti nacionalinio lygmens partnerystės tarp Kauno, Alytaus ir Marijampolės urbanistinių centrų, teikiant pagal poreikį santykinai vidutinio poreikio paslaugas.

- stiprinti kompleksinės produkcijos gamybos plėtojimą tarp Kauno, Marijampolės, Alytaus centrų, inicijuojant mišrios partnerystės modelio partnerystes. Skatinti ir plėtoti produkcijos, apdirbimo ir logistikos sritis bei vystyti kitas proceso dalis, prisiimant skirtingus procesus skirtingoms įmonėms ar telkiant įmones į klasterius.

Paslaugų sistema:

- prioritetą paslaugų tinklo efektyvinimui, užtikrinant paslaugų prieinamumą ir pasiekiamumą.

- prioritetą sveikatos paslaugų tinklo efektyvinimui (prioritetą, formuojant partnerysčių ryšius, numatytas Birštono, Druskininkų, Lazdijų raj., Varėnos raj., Marijampolės, Vilkaviškio raj. ir Raseinių raj. savivaldybėse).

- prioritetą bendrojo ugdymo įstaigų efektyvinimui savivaldybių lygmeniu, kuris teikiamas, atsižvelgiant į naudojamą infrastruktūrą ugdymo reikmėms ir aplinkai išlaikyti skiriamas lėšas, demografinės tendencijas savivaldybių ribose arba bendradarbiaujant su šalia esančiomis savivaldybėmis, apjungiant ir / arba dalinantis bendra infrastruktūra ir / arba žmogiškaisiais ištekliais.

- prioritetą vystant socialinių paslaugų tinklą savivaldybių lygmeniu, kuris teikiamas, atsižvelgiant į dabartines nestacionarių socialinių paslaugų išvystymo apimtį savivaldybėse.

Ekonominė plėtra:

- Marijampolės miesto kaip prioritetinio ekonominio plėtros – pramonės gamybos centro vystymas (nustatyti centrai, kuriuose kompleksškai plėtojama pramoninė gamyba: Marijampolė ir Alytus).

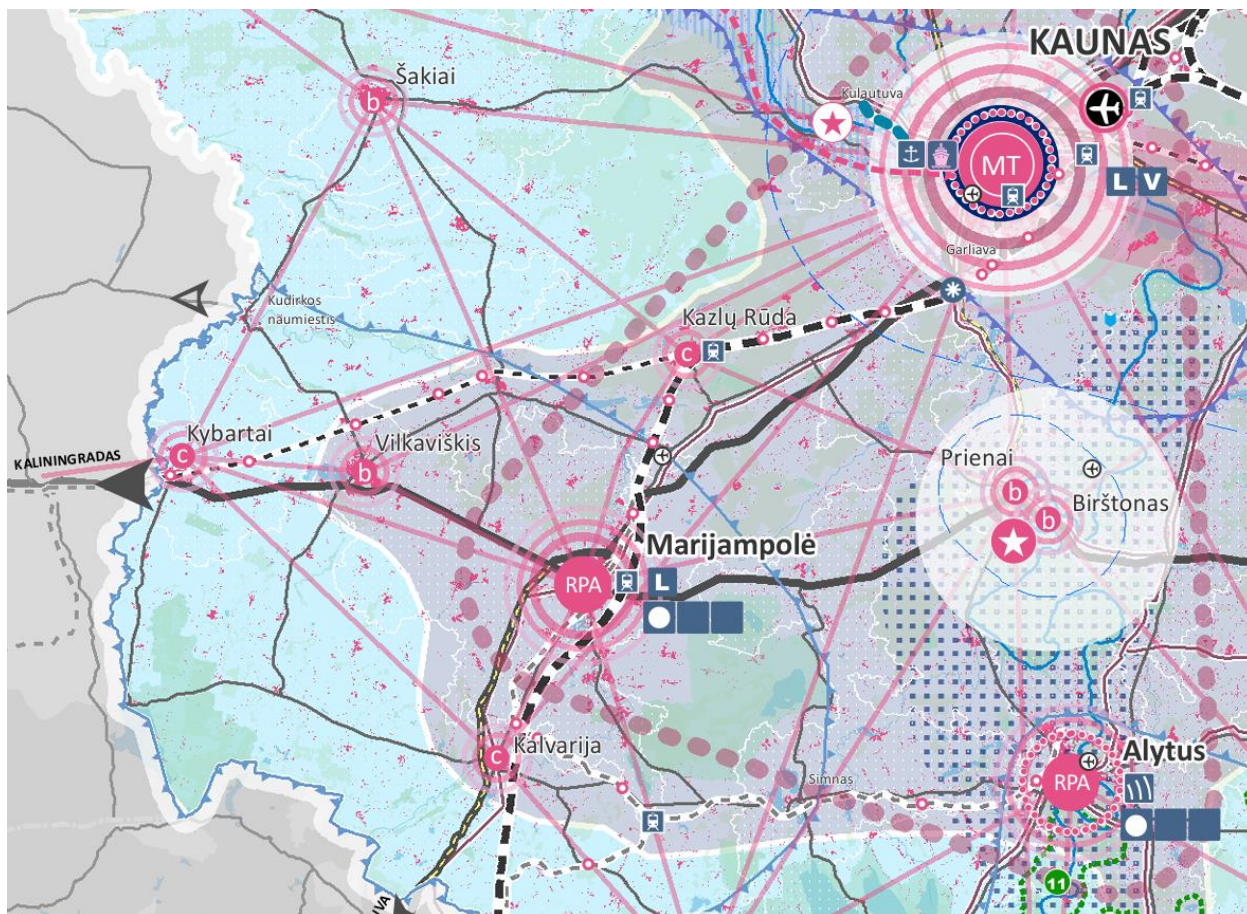
- Marijampolės ir Alytaus teritorijoje veikiančių maisto ir gėrimų gaminių pramonės įmonių bendradarbiavimo vystymas (įvertinant bendrus konkurencinius pranašumus).

Gamtinis ir kultūrinis potencialas:

- numatoma sukurti horizontalias ir mišrias partnerystes, įveiklinant Marijampolės, Kudirkos Naumiesčio, Vilkaviškio, Virbalio, Kalvarijos ir Simno arealuose esančio dominuojančios kultūros paveldo - dvarų, dvarų sodybų, etnokultūrinio paveldo ir architektūros arealus.

- Kauno-Marijampolės-Alytaus regioninės plėtros arealą numatoma formuoti, įvertinant skirtingo reikšmingumo lygmens kultūros paveldo arealus nacionalinės - Kauno krašto ir Panemunės kultūros paveldo arealą ir du regioninės reikšmės – Suvalkijos ir Dzūkijos kultūros paveldo arealus.

MARIJAMPOLĖS MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMAS KONCEPCIJA



SPRENDINIAI

Urbanistiniai centrai

Metropoliniai centrai:

- MS** Sostinės metropolinis centras
- MT** Transnacionalinių ryšių metropolinis centras
- MP** Pajūrio metropolinis centras

Regioniniai centrai:

- RPL** Regioninis plėtojamo tipo centras
- RPA** Regioninis palaikomojo tipo centras
- RPP** Regioninis papildomojo tipo centras

Lokaliniai centrai:

- a** a kategorijos lokaliniai centrai (plėtojamojo tipo)
- b** b kategorijos lokaliniai centrai (papildomojo tipo)
- c** c kategorijos lokaliniai centrai (palaikomojo tipo)

Bendrųjų paslaugų teikimas urbanistiniuose centruose

- Santykiniai reto poreikio paslaugos
- Dalis santykinių reto poreikio paslaugų
- Santykiniai vidutinio poreikio paslaugos
- Dalis santykinių vidutinio poreikio paslaugų
- Santykiniai dažno poreikio paslaugos
- Būtinųjų poreikio paslaugos

Geležinkeliai

- Planuojama Rail Baltica geležinkelio linija
- Planuojama geležinkelio stotis
- Geležinkelio modernizavimas
- Vertinamas poreikis/planuojamas naujas tarptautinis oro uostas tarp Vilniaus ir Kauno
- Tarptautinių oro uostų infrastruktūros plėtra
- Plėtojami esami civiliniai aerodromai

Jūra ir vidaus vandenys

- Vystomas Klaipėdos valstybinis jūrų uostas
- Vystomas daugiafunkcinis Šventosios valstybinis jūrų uostas
- Planuojama įvairiarūšė krovinė prielauka
- Vystomas vidaus vandenų uostas
- Planuojamas vidaus vandenų uostas
- Planuojamas daugiafunkcinis mažasis uostelis
- Planuojama prielauka
- Vidaus vandens kelias

Ekonominių veiklų vystymas

- Vystoma laisvoji ekonominė zona
- Vystomas viešasis logistikos centras
- Urbanistinių centrų ekonominės veiklos prioritetai
- Mišri ekonominė veikla
- Turizmas, rekreacija ir sveikatinimas
- Pramonė ir gamyba

- Vystomi ir kuriami rekreaciniai parkai ir numeris brėžinyje
- Teikiamas prioritetas žuvininkystei

Urbanistinių centrų partnerystės

- Partnerystė teikiant tarptautinio lygmens paslaugas
- Partnerystė teikiant regioninio lygmens paslaugas
- Specializuotos partnerystės
- Prioritetinė partnerystė siekiant aukštos pridėtinės vertės veiklų sinergijos
- Prioritetinė partnerystė, įveikianti esamus geologinius objektus
- Prioritetinė partnerystė siekiant mažinti turizmo paslaugų sezoniskumą
- Partnerystė įveikianti kultūrinius ir gamtinius išteklius
- Regioninio lygmens mišri partnerystė su pasienio teritorijomis ir urbanistiniais centrais
- Regioninių lygmeniu veikiančių funkcinių ryšių

Kiti urbanistiniai sprendiniai

- Rengiami bendri kompleksiniai teritorijų planavimo dokumentai ir projektai
- Urbanistinėse aglomeracijose kurti ir stiprinti urbanistines sistemas, rengti valstybės dalies bendruosius planus
- Formuojamos mobilumo paslaugų zonos
- Aukšto lygmens mobilumo paslaugų zona
- Vidutinio lygmens mobilumo paslaugų zona
- Mobilumas kaip teisė
- Susisiekimo sistemų vystymas
- Vystomi įvairiarūšiai ir daugiaryšiai transporto mazgai
- Planuojamos susisiekimo jungtys
- Didinamas eismo kokybės lygis

Rekreacijos ir turizmo vystymo kryptys

- Nacionalinio lygmens rekreacijos aptarnavimo centras
- Regioninio lygmens rekreacijos aptarnavimo centras
- Plėtojamas kurortas
- Plėtotina kurortinė teritorija
- Kurortinės teritorijos prioritetas, siekiant kurorto statuso
- Prioritetas, siekiant kurortinės teritorijos statuso
- Kuriami regioniniai kompetencijų centrai
- Vystomi piligriminiai Šv. Jokūbo keliai
- Esamos ir vystomos EuroVelo trasos
- Gamtinių rekreacinių išteklių įveikimo prioriteto arealai
- Geologinių objektų įveikimo potencialas
- Kultūros paveldas
- Prioritetiniai nacionalinės reikšmės kultūros paveldo rekreacinių išteklių aktualizavimo arealai
- Prioritetiniai regioninės reikšmės kultūros paveldo rekreacinių išteklių aktualizavimo arealai
- Povandeninio kultūros paveldo objektai
- Aplinkosauga
- Prioritetas teikiamas priemonėms mažinti pasklidąją taršą
- Žemės gelmių potencialas
- Planuojama anhidrito požeminė šachta
- Įsisavinami sapropelio telkiniai

1 pav. Marijampolės miestas ir Marijampolės savivaldybė 2021 m. parengtame Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane (brėžinys „Regionai 2030“)

III SKYRIUS. ESAMOS BŪKLĖS IŠVADOS

Marijampolės situacija

1. Marijampolė – miestas pietvakarių Lietuvoje. Miestas įsikūręs Suvalkijos lygumose prie Šešupės upės, tai septintas pagal dydį šalies miestas. Marijampolė – apskrities ir savivaldybės centras, užimantis 2 344,52 ha žemės plotą (2024 m. sausio 1 d.). Šešupės upė miestą dalina į dvi dalis, kurias jungia 6 tiltai (pagrindiniai – Kumelionių ir Tarpučių). Užtvėnkus Šešupę, suformuoti du Marijampolės tvenkiniai: I tvenkinys – miesto centrinėje dalyje, II tvenkinys – pietinėje miesto dalyje. Miesto teritorijoje į Šešupę įteka intakai – Uosupelis, Jevonis ir Laikštė. Marijampolės atstumas nuo Vilniaus – 139 km, nuo Klaipėdos – 236 km, nuo Kauno – 56 km. Miesto susisiekimo sistemą sudaro iš šiaurės į pietus kertantis geležinkelis (yra Marijampolės geležinkelio stotis), 3 pagrindiniai magistraliniai keliai (A16, A5, A7) ir 2 krašto keliai (Nr. 182 ir Nr. 201). 2024 m. Marijampolėje buvo 36 240 gyventojų.

Urbanistinės plėtros tendencijos

2. Miesto erdvinę ir urbanistinę struktūrą sudaro naujai suformuotas miesto centras - Basanavičiaus aikštė, į kurią „subėga“ pagrindinės miesto gatvės: Vilkaviškio, Gedimino, Vytauto ir Kauno. Marijampolės centrinėje dalyje vyraujantį užstatymą sudaro 2-3-4 aukštų mūriniai pastatai (gyvenamosios, visuomeninės, komercinės paskirties) dažniausiai su dvišlaičiais stogais. Atokiau nuo centro 1-2 aukštų pastatai daugiausiai su dvišlaičiais, dalis su vienslaičiais stogais. Miesto pakraščiuose dominuoja sodybinis užstatymas, centrinėje dalyje vyrauja linijinis užstatymas prie pagrindinių gatvių. Nedidelėje miesto centro teritorijoje ir kitose miesto dalyse išliko XIX a. – XX a. pr. pastatų ir istorinio užstatymo fragmentų (P. Butlerienės skg., J. Dailidės g., Ūkininkų g., Gedimino g., Bažnyčios g., J. Bendoriaus g. ir kt.), pietų pusėje, prie kelio į Kalvariją, išliko Carinės Rusijos karinio miestelio kompleksas (Vytauto g.). Mieste yra kitų unikalios architektūros pastatų ir kompleksų: cukraus fabriko kompleksas (P. Armino g. 65), Marijonų vienuolyno ir bažnyčios kompleksas (J. Bendoriaus g. 3), geležinkelio stoties pastatas (Stoties g. 2), Rygiškių Jono gimnazijos pastatas (Kauno g. 7), evangelikų liuteronų bažnyčios pastatas (Kauno g. 9) ir kt.
3. Analizuojant Marijampolės miesto žemės fondo pokyčius nuo 2014 m. iki 2024 m., labiausiai išaugo žemės ūkio naudmenų teritorijos santykinis pokytis (185,18 %), kelių pokytis (30,43 %) ir užstatytų teritorijų pokytis (7,58 %). Nagrinėjamu laikotarpiu ženkliai sumažėjo kitos žemės – pokytis sudaro (-73,96%). Įvertinant mieste gyventojų skaičiaus mažėjimą ir užstatomų teritorijų plotų augimą, vienam gyventojui tenkantis užstatytų teritorijų plotas per 10 metų laikotarpį padidėjo 1,2 karto: 2014 m. sausio 1 d. vienam gyventojui užstatytų teritorijų teko 0,029 ha/gyv., o 2024 m. tenka 0,034 ha/gyv. Tokie miesto teritorijos sudėties pokyčiai - išaugęs užstatytos teritorijos plotas, o taip pat blogėjanti demografinė situacija (mažėjantis gyventojų skaičius), verčia racionaliai naudoti miesto teritoriją. Kaip vieni iš galimų sprendinių – esamų užstatytų, tačiau tinkamai neišnaudojamų teritorijų pritaikymas, modernizavimas, konversija, plėtrai numatytų teritorijų kompaktinimas ir pan.
4. Siekiant racionalios kompaktiškos miesto erdvinės struktūros formavimo, būtina peržiūrėti esamo bendrojo plano sprendinius, nustatant detalizuotus planinės ir tūrinės struktūros formavimo reikalavimus. Reikalavimai turi būti peržiūrėti taip pat įvertinant pasikeitusią teisinę bazę, pasikeitusius teritorijų planavimo normatyvus (želdynų sistema, prioritetinės teritorijos ir kt.).

Ekonominė aplinka

5. Marijampolės savivaldybėje vyrauja smulkus ir vidutinis verslas. Didžiausios pramonės įmonės veikia Marijampolės mieste. 2024 m. pabaigoje Marijampolės mieste buvo įregistruoti 1999 juridiniai asmenys, remiantis VŠĮ Registrų centras statistiniais duomenimis. Marijampolės savivaldybėje dominuoja labai mažos įmonės sudarančios 84,81 % (0 ÷ 9 darbuotojai), mažos įmonės 11,53 % (10 ÷ 49 darbuotojų), vidutinės įmonės – 3,11 % (50 ÷ 249 darbuotojų). Stambios ir labai stambios įmonės, turinčios nuo 250 iki 1 000 darbuotojų ir daugiau sudaro 0,55 %. Labiausiai plėtojamos šios veiklos rūšys: didmeninė ir mažmeninė prekyba bei variklių transporto priemonių ir motociklų remontas, kasyba ir karjerų eksploatavimas bei apdirbamoji pramonė, transportas ir saugojimas.
6. Vieną reikšmingiausių pramonės teritorijų sudaro – Marijampolės laisvoji ekonominė zona (LEZ), kurioje sudarytos palankios sąlygos kurti naujoms pramonės įmonėms. Savivaldybėje verslo plėtrą taip pat skatina įsteigtas pagalbos smulkiam ir vidutiniam verslui fondas (SVV), kuris per 2016 – 2020 m. iš viso paskirstė 104,08 tūkst. EUR paramos. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2023 m. Marijampolės savivaldybėje nedarbo lygis siekė 8 % ir buvo mažesnis už Lietuvos Respublikos (8,6 %) bei apskrities (9,2 %) nedarbo lygį. Nagrinėjamu laikotarpiu (2019-2023 m.) savivaldybės ekonominė būklė gerėjo, nes tiesioginės užsienio investicijos vienam gyventojui išaugo 1,2 karto, o materialinės investicijos išaugo 1,14 karto.

Demografinė situacija

7. Gyventojų skaičius mieste iki 2022 m. nuolat mažėjo ir nuo 2023 m. pradėjo svyruoti. Gyventojų skaičiaus pokytis Marijampolėje ilguoju laikotarpiu, nuo 2015 m. iki 2025 m., sudaro -6,99 % (savivaldybėje -7,41 %, apskrityje -12,97 %, šalyje -1,23 %). Trumpuoju laikotarpiu, nuo 2021 m. iki 2025 m., gyventojų skaičiaus pokytis mieste sudaro -1,33 % (savivaldybėje -1,3 %, apskrityje -3,57 %, šalyje 2,84 %). Išankstiniais duomenimis Marijampolėje prognozuojamas gyventojų mažėjimas. 2024 m. pradžioje Marijampolės miesto gyventojų tankis siekė 1 565 gyv./km², kai 2014 m. buvo 1 626 gyv./km², tai yra 0,96 karto mažesnis nei buvo prieš 10 metų. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2023 m. pabaigoje bendras gyvenamasis fondas Marijampolės savivaldybėje sudarė 1 933,6 tūkst. m². Vienam savivaldybės gyventojui tenkantis naudingas plotas 2023 m. siekė 35,4 m² ir buvo mažesnis už apskrities (37,1 m²) ir šalies (38,4 m²) vertes. Marijampolės miesto būsto fonde yra 242 socialiniai butai (254 – savivaldybėje). Pagal „Daugiabučių namų atnaujinimo programą“, nuo 2015 m. iki 2024 m. Marijampolės savivaldybėje atnaujinti 95 namai.

Gamtinė aplinka

8. Geografijos požiūriu ir remiantis Lietuvos nacionalinio kraštovaizdžio tvarkymo planu, Marijampolės miestas yra vidurio Pabaltijo žemumų ruože. Beveik viso Marijampolės miesto bendras kraštovaizdžio pobūdis – urbanistinis upėtas. Miesto kraštovaizdžio gamtinį pobūdį sudaro molinga lyguma, tik nedidelė pietinė dalis patenka į agrarinį ežeruotą, Šešupės upės slėnio, kraštovaizdį. Vertinant Marijampolės kraštovaizdį vizualinės sąskaidos aspektu, išskiriami du tipai – tai Šešupės upė ir jos aplinka su ypač raiškiu vertikalią sąskaidos erdvių kraštovaizdžiu, bei kitos miesto dalys su dominuojančiu neraiškiu erdvių kraštovaizdžiu.
9. Mieste yra dvi valstybės saugomos teritorijos – Pašėsupio parkas ir Sukilėlių ažuolas. Marijampolėje gamtinį karkasą formuoja regioninės svarbos Šešupės upės migracijos koridorius ir vietinės svarbos Šešupės intakų (Kičupelio, Uosupelio, Jevonio ir kt.) migracijos koridoriai. Miesto želdynų sistemą pagrindo sudaro atskirieji želdynai (32 esami ir planuojami parkai bei skverai). Vertinant bendrą Marijampolės miesto želdynų situaciją, reikia pastebėti, kad želdynų gausu Šešupės upės aplinkoje (gamtinio karkaso teritorijoje), tačiau esamose užstatytose teritorijose – gyvenamuosiuose rajonuose jų trūksta.

Susisiekimo sistema

10. Marijampolės miestas išsidėstęs beveik centrinėje savivaldybės dalyje, tarp pagrindinių savivaldybės auto kelių. Marijampolėje yra 352 vietinės reikšmės gatvės ir jų ilgis siekia 154,112 km. Pagrindinės miesto arterijos yra Kauno g. (šiaurinėje miesto dalyje sutampa su A5 magistrale), Vytauto g. (pietuose su krašto keliu Nr. 201), Vilkaviškio g. (vakaruose su A7 magistrale), Gedimino g. (rytuose su A16 magistrale). Svarbios Geležinkelio, Stoties gatvės, vedančios į miesto pramoninį rajoną šiaurinėje dalyje. Marijampolėje per Šešupės upę veda 1 geležinkelio tiltas, 3 pėsčiųjų tiltai (Paupio g., Marių parko saloje, Užtvankos g. prie senos užtvankos) ir 5 tiltai (Kumelionių tiltas - Vytauto g., Tarpučių tiltas – Vilkaviškio g., tiltas - R. Juknevičiaus g., tiltas – Gėlyno g. (A5 magistralė), užtvankos tiltas – Marių g.). Esamas gatvių tinklas yra pakankamas, tačiau vis dar aktualu miestui – įrengti šiaurės-rytinį Marijampolės aplinkkelį. Tokiu būdu būtų suformuota spindulinė-žiedinė pagrindinių gatvių struktūra, kuri sudarytų geras sąlygas susisiekti visomis užmiesčio kryptimis, nekertant miesto centrinės dalies. UAB „Marijampolės autobusų parko“ duomenimis, mieste visuomeninis transportas kursuoja 7 miesto maršrutais. Šiuo metu Marijampolėje įrengtos penkios dviračių–pėsčiųjų trasos.

Kultūros paveldo apsauga

11. Marijampolės miesto kultūros paveldo objektai:

- Marijampolės kultūros paveldo objektai išsidėstę, įvairiose miesto vietose, jie nesudaro kompaktiškų arealų, išskyrus kelis didelius kompleksus, užimančius dideles teritorijas – Kvietišio dvaro sodybos, Cukraus fabriko statinių kompleksus.
- Marijampolės miesto kultūros vertybių apsauga ir pritaikymas naudojimui rėmėsi ir remiasi pagrindinėmis kultūros paveldo apsaugos nuostatomis.
- Kultūros paveldo apsauga buvo realizuojama, jį pritaikant viešajam pažinimui ir naudojimui, kultūriniais ir pažintiniais (vietiniais bei tarptautiniais) turizmui vystyti.
- Kai kurie objektai pritaikyti šiandieniniam naudojimui – kultūrinėms, komercijos, aptarnavimo, turizmo reikmėms, ieškomi investuotojui, norintys įsigyti ar išsinuomoti ilgesniam laikui ir galintys restauruoti, atkurti kultūros paveldo objektus.
- Vystoma informacijos infrastruktūra. Strategiškai patogiuose vietose išdėstomos informacinės sistemos ženklai, plėtojamas informacijos apie kultūros paveldo objektus platinimas, propaguojamas Marijampolės miesto statinių paveldas, memorialiniai, archeologijos, objektai.
- Marijampolės miesto kultūros paveldo apsauga ir tvarkymas atliekamas, prisilaikant 2002 m ir naujojo 2020 m patvirtinto LR Bendrojo plano sprendiniais.
- Laikotarpyje nuo ankstesniojo Bendrojo plano patvirtinimo, visumoje realizuojama nurodyta pagrindinė Bendrojo plano nekilnojamojo kultūros paveldo dalies sprendinių nuostata – išsaugoti kultūros paveldą kaip neatskiriamą ir integruotą kraštovaizdžio elementą ir perduoti jį ateities kartoms.

- Tvarkoma kultūros paveldo registro dokumentacija: rengiami ir tikslinami vertingųjų savybių nustatymo aktai, nustatinėjamos ir tikslinamos objektų teritorijų ir apsaugos zonų ribos, atsižvelgiant į įstatymų reikalavimus – sutapdinant jų ribas su sklypų ribomis.
- Nuolat vykdoma kultūros paveldo objektų ir istorinių želdynų būklės stebėseną.
- Daliai Marijampolės kultūros paveldo objektų yra suteikta tik pradinė apsauga – jie registruoti LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre, bet nepaskelbti saugomais valstybės ar savivaldybės (kai kurie inicijuoti skelbti saugomais).

Inžinerinė infrastruktūra

12. Marijampolės mieste yra išvystyta įvairių techninių sričių inžinerinė infrastruktūra:

- Geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo centralizuotos sistemos daugiausia yra išvystytos ir išplėtos Marijampolės miesto centrinėje dalyje.
- Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo ir tvarkymo sistemos nėra reikiamai išvystytos, jos plėtinamos. Trūksta šių nuotekų valyklų.
- Centralizuoto šilumos tiekimo sistema yra išvystyta, atitinka poreikius. Naudojamas įvairus kuras, didžiausią dalį sudaro biokuras. Neatnaujintų, nerestauruotų būstų kokybė lemia nepakankamą šilumos tiekimo - vartojimo efektyvumą.
- Marijampolės miesto teritorijoje aprūpinimo elektra sistema yra gerai išplėta ir galinti patikimai aprūpinti vartotojų elektros poreikius. Marijampolėje elektros energija ne tik vartojama, bet ir gaminama. Sistema techniškai modernizuotina, žemos įtampos elektros oro linijos Marijampolės miesto istorinėje dalyje sukabeliuotinos.
- Fiksuotojo ir judriojo telefoninio ryšio infrastruktūra Marijampolės miesto teritorijoje yra pakankamai išvystyta. Yra įvairių būdų prisijungti prie interneto, veikia viešųjų interneto prieigų taškai.
- Išvystytas AB „Lietuvos pašto“ padalinių tinklas, teikiamos įvairios šiuolaikinės paslaugos.
- Marijampolės miesto teritorijoje atliekų tvarkymo sistema yra sutvarkyta, atliekų surinkimo ir jų rūšiavimo paslaugos teikiamos visiems miesto gyventojams. Įrengtos ir veikia didelių gabaritų, pavojingų ir žaliųjų atliekų surinkimo aikštelės. Surinktos atliekos tinkamai tvarkomos, žaliosios, biologiškai skaidžios atliekos kompostuojamos, tačiau šių objektų skaičius yra nepakankamas, todėl sistema yra vystytina.
- Racionaliam žemės naudojimui įrengtini inžinerinių komunikacijų koridoriai.

Aplinkos apsauga

13. Aplinkosauginę situaciją Marijampolės mieste atspindi oro, vandens ir dirvožemio kokybė. Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis, Marijampolės mieste yra 89 potencialūs taršos židiniai. Oro kokybė jautriausia Marijampolės mieste. Čia veikia 20 įmonių, kurių veiklai 2019-2020-2021 m. laikotarpyje buvo išduoti taršos leidimai. Nuo 2019 m. iki 2023 m. Marijampolės savivaldybės teritorijoje stebimas bendras išmetamų teršalų kiekio mažėjimas iš stacionarių taršos šaltinių. Bendras visų teršalų kiekis savivaldybėje minimu laikotarpiu sumažėjo 19,9 %. Marijampolės miesto paviršinio

vandens kokybę labiausiai įtakoja taškinė tarša. Pagrindinis vandens telkinys, į kurį išleidžiamos nuotekos – Šešupės upė. 2023 m. visos išleistos nuotekos buvo išvalytos iki norminių ribų. 2024 m. atlikta monitoringo programa parodė, kad Šešupės upė pasižymi gera arba labai gera ekologine būkle, cheminės analizės rezultatai mažesni už nustatytą ribą. Geriamuoju vandeniu miesto gyventojai aprūpinami iš 3 vandenviečių. Išgaunamas vanduo yra vidutiniškai kietas – kietas, atitinkantis Lietuvos higienos normą HN24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai”.

2.DALIS. TERITORIJOS VYSTYMO VEIKSNIAI, KRYPTYS IR POREIKIS

I SKYRIUS. MARIJAMPOLĖS MIESTO TERITORIJOS VYSTYMO VEIKSNIAI IR PRINCIPAI

Marijampolės miesto teritorijos vystymuisi įtakos turintys veiksniai

Marijampolės miesto vystymasis priklauso nuo įvairių veiksnių. Jie gali apimti globalinius, nacionalinius bei lokalinius aspektus. Veiksniai, turintys didžiausią įtaką miesto raidai, gali būti išskiriami į išorės ir vidaus veiksnius.

Marijampolės miestui didžiausią įtaką turintys išorės veiksniai yra:

- pasaulinio masto veiksniai, susiję su energetiniais ištekliais, klimato kaita, gyventojų migracija;
- įvairaus lygmens (tarptautiniai, respublikiniai, regioniniai) strateginiai dokumentai, kuriuose yra nustatytos plėtros gairės, darnaus vystymosi principai ir kt. reikalavimai susiję su racionalių teritorijų naudojimu;
- valstybės teisinė aplinka, pokyčiai teritorijų planavimo ir nuosavybės reglamentavime;
- galimybės pasinaudoti Europos Sąjungos (ES) struktūrinių fondų lėšomis gyvenimo kokybei miesto teritorijoje gerinti ir investicijoms pritraukti;
- aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai;
- ekonomikos ir gyvenimo standartų pokyčiai šalyje;
- investicinė aplinka savivaldybės teritorijoje;
- gyvenimo būdo, nusistovėjusių normų, vertybių pokyčiai;
- demografinės tendencijos.

Vidaus veiksniai Marijampolės mieste yra:

- strateginė geografinė miesto padėtis šalies teritorijoje;
- Kauno miesto įtakos zona;
- Sasnavos aerodromas;
- europinio standarto geležinkelio linijos „Rail Baltica“ trasos tiesimas (pro miesto teritoriją);
- gamtinė situacija (Šešupės upė ir jos intakai – Uosupelis, Jevonis ir Laikštė, miesto tvenkiniai), gamtinis karkasas; turimi rekreaciniai ir kultūriniai ištekliai;
- aplinkos (oro, dirvožemio, vandens) kokybė;
- bendruomeninis aktyvumas;
- gyventojų profesinės kvalifikacijos kėlimas;
- viešosios infrastruktūros vystymo investicijos.

Veiksniai išskiriami remiantis esamos būklės įvertinimu, urbanistikos teorijos pagrindais, taip pat tarptautiniais ir kitais strateginiais šalies dokumentais. Šių veiksnių įvertinimas svarbus nustatant bendrojo plano sprendinius bei užtikrinant jų kokybę.

Marijampolės miesto teritorijos funkcinio zonavimo ir urbanistinės plėtros teritorijų vystymo principai

Rengiant bendrojo plano koncepciją, remiamasi teritorijų planavimo tikslais, darniojo vystymo principais bei teritorijų planavimo reikalavimais išdėstytais Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane (toliau – LR bendrasis planas).

Marijampolės miesto teritorija vystoma remiantis šiomis Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane patvirtintomis teritorijų naudojimo nuostatomis:

- Urbanistiniai centrai vystomi taikant kompaktiškumo principus, kuriant daugiafunkcines urbanistines struktūras, užtikrinant gyvenimo kokybės, tinkamus paslaugų pasiekiamumo ir gyventojų judumo parametrus;
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos vystomos užtikrinant kompleksinę jų sudėtį: įrengiant visą privalomą žaliąją, socialinę, inžinerinę ir susisiekimo infrastruktūrą, užtikrinančią kokybiškas gyvenimo, darbo ir poilsio, laisvalaikio sąlygas (teritorijos vystomos užtikrinant privalomą žaliąją infrastruktūrą remiantis LR Želdynų įstatymo, Gamtinio karkaso nuostatų, viešųjų atskirųjų želdynų normų ir kitais reikalavimais);
- Urbanistinių centrų struktūra plėtojama, įsisavinant naujas plėtros teritorijas ir siekiant jų kokybės, laikantis teisės aktuose nustatyto bendru sutarimu pasiekiamu žemės sklypų pertvarkymu, ypač kai naujai vystomose teritorijose nėra reikiamos infrastruktūros;
- Urbanistinė plėtra vykdoma tik įvertinus būtinų komunalinių paslaugų ir infrastruktūros prieinamumą urbanizuojamose ir prioritetinėse teritorijose.

II SKYRIUS. MARIJAMPOLĖS MIESTO TERITORIJOS VEIKLOS SRITYS IR VYSTYMO KRYPTYS

Remiantis planavimo darbų programa, bendrajame plane vertinamos atskiros teritorijos veiklos sritys, kurioms nustatomos konkrečios vystymo kryptys. Teritorijos veiklos sritys detalizuojamos atsižvelgiant į kiekvienos veiklos specifiką ir pobūdį, ir yra aprašomos atskiruose bendrojo plano skyriuose.

Teritorijų vystymo kryptys taikomos bendrojo plano sprendinių nustatymui bei jų įgyvendinimui.

1. Bendrajame plane pagrindinės teritorijų vystymo sritys išskiriamos į:
 - 1.1. urbanistinę;
 - 1.2. gamtinę;
 - 1.3. kraštovaizdinę.
2. Urbanistinės plėtros sričiai nustatomos šios pagrindinės teritorijų vystymo kryptys:
 - 2.1. tolygios gyvenamųjų vietovių urbanistinių centrų sistemos formavimas;
 - 2.2. optimalus ir kompaktiškas gyvenamųjų ir pramonės teritorijų išdėstymas;
 - 2.3. visuomeninio aptarnavimo, sveikatos ir švietimo įstaigų išlaikymas ir modernizavimas;
 - 2.4. planingas rekreacinių teritorijų vystymas;
 - 2.5. tikslingos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros vystymas.
3. Gamtinei sričiai nustatomos šios pagrindinės teritorijų vystymo kryptys:
 - 3.1. gamtinio karkaso apsauga;
 - 3.2. pagrįstas taršių ir pavojingų sveikatai įmonių išdėstymas;
 - 3.3. miesto teritorijos miškingumo išlaikymas;
 - 3.4. saugomų teritorijų plėtra.
4. Kraštovaizdinei sričiai nustatomos šios pagrindinės teritorijų vystymo kryptys:

- 4.1. kultūros paveldo, gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio įvertinimas;
- 4.2. savivaldybės gyvenamųjų vietovių erdvinės struktūros savitumo respektavimas;
- 4.3. raiškaus kraštovaizdžio teritorijų apsauga;
- 4.4. turistinių trasų kraštovaizdžio kokybės užtikrinimas;
- 4.5. viešo naudojimo teritorijų formavimas gyventojų ir atvykstančių turistų rekreacinių poreikių tenkinimui.

III SKYRIUS. PLĖTROS POREIKIS

Miesto teritorinės raidos principai ir plėtros poreikis nustatomas įvertinant demografinę situaciją, vykstančius žemės naudojimo, būsto pokyčius ir tendencijas. Įvertinami šie pagrindiniai aspektai:

- Remiantis Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis, 2014 m. vienam Marijampolės miesto gyventojui užstatytų teritorijų teko – 0,029 ha/gyv., o 2024 m. vienam gyventojui užstatytų teritorijų tenka – 0,034 ha/gyv. Nuo 2014 iki 2024 m. šis rodiklis padidėjo 1,2 karto.
- Užstatytos teritorijos Marijampolės miesto teritorijoje 2024 m. sudarė 1240,34 ha (36 687 gyventojai).
- Marijampolės mieste apgyvendinimo tankis 2024 m. – 1 565 gyv./km²;
- Valstybės duomenų agentūros duomenimis 2023 m. pabaigoje bendras gyvenamasis fondas Marijampolės savivaldybėje sudarė 1 933,6 tūkst. m².
- Vienam savivaldybės gyventojui tenkantis naudingas plotas 2023 m. siekė 35,4 m² ir buvo mažesnis už apskrities (37,1 m²) ir šalies (38,4 m²) vertes. Pastaraisiais metais stebimas nedidelis šio rodiklio didėjimas, dėl gyvenamojo fondo augimo (vyksta daugiausiai individuali gyvenamoji statyba) ir gyventojų skaičiaus mažėjimo. Per pastarąjį dešimtmetį naudingas plotas tenkantis vienam gyventojui padidėjo nuo 33,9 m² (2019 m.) iki 35,4 m² (2023 m.).
- Remiantis Valstybės duomenų agentūros duomenimis, Marijampolės miesto gyventojų skaičius nuolat mažėja ir nuo 2023 m. pradėjo svyruoti. Gyventojų skaičiaus pokytis Marijampolėje *ilguoju laikotarpiu*, nuo 2015 m. iki 2025 m., sudaro -6,99 % (savivaldybėje -7,41 %, apskrityje -12,97 %, šalyje -1,23 %). Trumpuoju laikotarpiu, nuo 2021 m. iki 2025 m., gyventojų skaičiaus pokytis mieste sudaro -1,33 % (savivaldybėje -1,3 %, apskrityje -3,57 %, šalyje 2,84 %). Išankstiniais duomenimis Marijampolėje prognozuojamas gyventojų mažėjimas
- Įvertinant galimas teigiamas demografines tendencijas, bendrojo plano koncepcijos rengimo metu yra priimama optimistinė gyventojų skaičiaus stabilizavimo ar didėjimo prognozė. Formuluoiant optimistinę prognozę, planuojama, kad gyventojų skaičius per dešimt metų Marijampolės mieste padidės 10 % ir tai sudarys 3 669 gyventojų. Preliminariai prognozuojama, kad 2034 m. Marijampolės mieste iš viso gyvens apie 40 356 gyventojų. Gyventojų padidėjimą gali lemti vykstanti vidaus ir tarptautinė migracija, taip pat padidėjęs natūralus gyventojų prieaugis.
- Kaip rodo esamos būklės analizė, nors gyventojų skaičius mažėjo, tačiau gyvenamasis būsto fondas didėjo ir bendrai 2023 m. pabaigoje jis sudarė 1 933,6 tūkst. m². O vienam savivaldybės gyventojui jis siekė 35,4 m². Norint nustatyti gyvenamojo būsto ploto poreikį yra įvertinama, kad 2034 m. vienam gyventojui tektų apie 38 m² būsto ploto. Atitinkamai pagal prognozuojamą gyventojų skaičių – bendras papildomas būsto poreikis sudarytų apie 139,422 tūkst. m².

3 DALIS. KONCEPCIJA

Bendrojo plano koncepcija rengiama remiantis planavimo darbų programa, esamos būklės įvertinimo išvadomis bei vadovaujantis nustatytais teritorijos vystymo kryptimis.

Rengiant bendrojo plano koncepciją yra pateikiamos dvi alternatyvos. Bendrojo plano koncepcija rengiama 20 metų laikotarpiui.

Bendrojo plano koncepcijos sprendinius sudaro:

- Urbanistinio karkaso formavimas – urbanistinių centrų vystymas;
- Socialinės infrastruktūros plėtojimas;
- Funkcinio zonavimo principai;
- Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo preliminarūs sprendiniai;
- Neurbanizuojamų teritorijų vystymo preliminarūs sprendiniai;
- Susisiekimo sistemos pagrindiniai sprendiniai;
- Saugomų teritorijų plėtros siūlymai;
- Kultūros paveldo apsaugos principai;
- Kraštovaizdžio formavimo principai;
- Turizmo plėtojimo preliminarūs sprendiniai;
- Naudingųjų iškasenų teritorijų naudojimo principai;
- Atsinaujinančios energetikos plėtojimas;
- Inžinerinės infrastruktūros vystymas;

Koncepcijos alternatyvose sprendžiami skirtingi pagrindinių gyvenamųjų ir pramonės zonų išdėstymo, taip pat atsinaujinančių išteklių energijos gamybos objektų išdėstymo variantai.

I SKYRIUS. MIESTO FUNKCINIAI CENTRAI

Bendrajame plane teritorijos skirstomos į urbanizuotas ir urbanizuojamas bei neurbanizuojamas teritorijas. Šios teritorijos zonuojamos nustatant atskiras teritorines zonas – teritorijų naudojimo tipus, kuriems nustatomi konkretūs teritorijos naudojimo reikalavimai (detalizuojama sprendinių konkretizavimo stadijoje)

Bendrojo plano koncepcijoje nustatomi urbanizuotų ir urbanizuojamų bei neurbanizuojamų teritorijų vystymo sprendiniai.

1. Marijampolės miesto bendrajame plane teritorijos skirstomos į šiuos tipus:
 - 1.1. urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos;
 - 1.2. neurbanizuojamos teritorijos.
2. Urbanizuotos ir urbanizuojamos bei neurbanizuojamos teritorijos zonuojamos, suskirstant teritorijas į teritorijų naudojimo tipus:
 - 2.1. Neurbanizuojamos teritorijos:
 - 2.1.1. Miškai ir miškingos teritorijos;
 - 2.1.2. Žemės ūkio teritorijos;

- 2.1.3. Vandenys;
- 2.1.4. Konservacinės paskirties teritorijos.
- 2.2. Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos:
- Gyvenamosios zonos:*
- 2.2.1. Mišri centro teritorija;
- 2.2.2. Mišri gyvenamoji teritorija;
- 2.2.3. Gyvenamoji teritorija;
- 2.2.4. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija;
- 2.2.5. Sodininkų bendrijų teritorija
- 2.2.6. Sodininkų bendrijų teritorija (galima konversija į mišrią gyvenamąją teritoriją) / mišri gyvenamoji teritorija
- Socialinės infrastruktūros ir paslaugų zonos:*
- 2.2.7. Specializuotų kompleksų /socialinės infrastruktūros teritorija;
- 2.2.8. Paslaugų teritorija;
- Pramonės ir sandėliavimo zonos:*
- 2.2.9. Pramonės ir sandėliavimo teritorija;
- 2.2.10. Mišri gyvenamoji teritorija (galima konversija į pramonės ir sandėliavimo teritorijas) / pramonės ir sandėliavimo teritorija;
- Bendro naudojimo erdvių ir atskirųjų želdynų zonos:*
- 2.2.11. Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija;
- 2.2.12. Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija – kapinės;
- Kitos zonos:*
- 2.2.13. Inžinerinės infrastruktūros teritorija;
- 2.2.14. Inžinerinės infrastruktūros koridoriai;
- 2.2.15. Vandenvietė.

1 lentelė. Bendrojo plano koncepcijos teritorijų naudojimo tipų turinys (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, galimi žemės naudojimo būdai)

Teritorijos naudojimo tipai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai
Miškai ir miškinga teritorija	Miškų ūkio	Ekosistemų apsaugos miškų sklypai Rekreacinių miškų sklypai Apsauginių miškų sklypai Ūkinių miškų sklypai
Vandenys	Vandens ūkio	Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai Rekreaciniai vandens telkiniai Ekosistemas saugantys vandens telkiniai Bendrojo naudojimo vandens telkiniai
Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Žemės ūkio	Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Sodininkų bendrijų teritorija		Mėgėjų sodo žemės sklypai Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos

MARIJAMPOLĖS MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMAS
KONCEPCIJA

		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Gyvenamoji teritorija		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Komerinės paskirties objektų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Mišri gyvenamoji teritorija		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Komerinės paskirties objektų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Mišri centro teritorija		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Komerinės paskirties objektų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Paslaugų teritorija		Komerinės paskirties objektų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Socialinės infrastruktūros teritorija		Visuomeninės paskirties teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Specializuotų kompleksų teritorija		Visuomeninės paskirties teritorijos Komerinės paskirties objektų teritorijos Rekreacinės teritorijos Teritorijos krašto apsaugos tikslams Teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams Bendrojo naudojimo teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Pramonės ir sandėliavimo teritorija		Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos

		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Komerinės paskirties objektų teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Inžinerinės infrastruktūros teritorija		Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Bendrojo naudojimo teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos
Inžinerinės infrastruktūros koridorius		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija		Bendrojo naudojimo teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos Visuomeninės paskirties teritorijos Rekreacinės teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Pastabos: Teritorijų naudojimo tipų turinys (žemės naudojimo paskirtis, galimi žemės naudojimo būdai), pateiktas pagal Teritorijų planavimo normas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 (TAR, 2014-01-08, Nr. 91). Žemės naudojimo būdai nustatyti pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą.

II SKYRIUS. URBANISTINIS KARKASAS IR JO STRUKTŪRA

Bendrojo plano sprendiniuose formuojamas miesto urbanistinis karkasas, kurio pagrindą sudaro miesto funkciniai centrai, kurie susisiekimo ryšiais – urbanistinio karkaso linijinėmis jungtimis – sujungti į vieną sistemą.

3. Miesto funkciniai centrai vystomi įvertinant esamas pagrindines miesto gyvenamąsias, pramonės, rekreacines zonas bei jas jungiančias pagrindines susisiekimo jungtis bei natūralią gamtinę ašį – Šešupės upę. Įvertinama pagrindinė miesto teritorijos dalis rytinėje Šešupės upės pusėje su istoriniu miesto centru, gyvenamosiomis teritorijomis, pramonės zona (šiaurinėje ir pietinėse dalyse), išilgine Kauno ir Vytauto gatvių ašimi, geležinkelio infrastruktūros mazgu. Taip pat gyvenamoji miesto teritorija vakarinėje Šešupės upės pusėje, kuri su pagrindine miesto dalimi sujungta viena pagrindinių skersinių kompozicinių ašių – Vilkaviškio gatve.
4. Įvertinant esamą miesto urbanistinę struktūrą išskiriami ir formuojami šie funkciniai centrai:
 - 4.1. Visuomeniniai komerciniai:
 - 4.1.1. Miesto pagrindinis centras – Vytauto gatvės šiaurinės dalies aplinkoje su J. Basanavičiaus aikšte ir istorine miesto dalimi.
 - 4.1.2. Miesto dalių centrai su naujais visuomeniniais, kultūriniais, religiniais, paslaugų objektais: Vytauto gatvės – Aušros gatvių susikirtimo aplinkoje, Vasaros – Gedimino gatvių susikirtimo aplinkoje, Vokiečių – Vilkaviškio gatvių susikirtimo aplinkoje.
 - 4.2. Rekreacinis-sporto centras su sporto aikštynais – Sporto gatvės aplinkoje;
 - 4.3. Pramonės centras – šiaurinis pramonės rajonas Stoties – Gamyklų gatvių aplinkoje.
 - 4.4. Rekreacinis – poilsio centras – prie Marijampolės tvenkinio.

III SKYRIUS. URBANISTINĖS PLĖTROS ALTERNATYVOS

Vienus iš pagrindinių bendrojo plano koncepcijos sprendinių sudaro urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo siūlymai. Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo sprendinius sudaro naujų urbanizuojamų teritorijų išdėstymas bei plėtros prioriteto nustatymas. Koncepcijoje nagrinėjami du šių sprendinių variantai – alternatyvos.

Koncepcijoje urbanizuotos ir urbanizuojamos bei neurbanizuojamos teritorijos, vadovaujantis LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu, diferencijuojamos pagal plėtros prioritetus į prioritetinės plėtros teritorijas ir neprioritetinės plėtros teritorijas. Teritorijų vystymo prioritetai nurodo pagrindinius urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo etapus, o taip pat teritorijas, kuriose savivaldybė teikia pirmumą savivaldybės infrastruktūros įrengimui.

Prioritetinės plėtros teritorijų vystymo principai:

- *Prioritetinės plėtros teritorijose vystoma prioritetinė savivaldybės infrastruktūra. Ją sudaro inžinerinės infrastruktūros koridoriai su susisiekimo elementais, inžineriniais tinklais, taip pat šiose teritorijose suplanuota socialinė infrastruktūra.*
- *Jei prioritetinėse plėtros teritorijose savivaldybės infrastruktūra įrengiama už privačias lėšas, savivaldybė įsipareigoja kompensuoti patirtas vystytojų išlaidas per 5 metus nuo infrastruktūros perdavimo savivaldybei dienos.*

Neprioritetinės plėtros teritorijų vystymo principai:

- *Neprioritetinėse plėtros teritorijose savivaldybės infrastruktūra yra neprioritetinė, išskyrus infrastruktūrą, kuri išskiriama kaip prioritetinė.*
- *Neprioritetinėse plėtros teritorijose savivaldybė neįsipareigoja kompensuoti privačių vystytojų patirtų išlaidų.*

5. Bendrojo plano koncepcijoje pateikiamos teritorijų vystymo alternatyvos skiriasi urbanistinės plėtros mastu ir teritorijų kompaktiškumo principų įgyvendinimu (žr. brėž. K-1 ir K-2.):

5.1. Pirmoji alternatyva – orientuota į esamų urbanizuotų, tame tarpe pastaruoju metu pradėtų teritorijų kompaktinimą, nenumatant reikšmingos naujos urbanistinės plėtros.

5.2. Antroji alternatyva – orientuota į naujų urbanizuojamų teritorijų įsisavinimą, numatant didesnę dalį naujos urbanistinės plėtros teritorijų.

6. **Pirmojoje koncepcijos alternatyvoje** pateikiami šie urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo sprendiniai:

6.1. Gyvenamosios zonos:

6.1.1. Esamų gyvenamųjų teritorijų urbanistinės struktūros tobulinimas ir vystymas (pagrindinės esamos gyvenamosios teritorijos, kurių atskiroms dalims nustatomi prioritetinės ir neprioritetinės plėtros prioritetai);

6.1.2. Naujų teritorijų plėtra papildant pradėtas formuoti gyvenamųjų kvartalų struktūras. Teritorijos vystymo prioritetas – neprioritetinė plėtra.

6.1.2.1. miesto vakarinėje dalyje (Mokolų kaimo urbanizuojamoje aplinkoje, Vokiečių, Vilkaviškio gatvių aplinkoje). Teritorijos vystymo prioritetas – neprioritetinė plėtra.

6.1.2.2. miesto rytinėje dalyje (Trobiškių kaimo urbanizuojamoje aplinkoje, Krėvos, Punsko gatvių aplinkoje). Teritorijos vystymo prioritetas – neprioritetinė plėtra.

6.1.2.3. Miesto pietvakarinėje dalyje (Tarpučių, Karaliaučiaus gatvių aplinkoje). Teritorijos vystymo prioritetas – neprioritetinė plėtra.

- 6.2. Pramonės ir sandėliavimo zonos – vystoma esamų pramonės teritorijų aplinkoje, nenumatant reikšmingos naujos urbanistinės plėtros. Pramonės plėtros sprendinius sudaro:
- 6.2.1. Esamos pramoninės zonos urbanistinės struktūros tobulinimas ir vystymas miesto šiaurės rytinėje dalyje (Marijampolės LEZ, pramonės rajonas – Stoties, Statybininkų, Vasaros gatvių aplinkoje). Teritorijos vystymo prioritetas – prioritetinė plėtra.
 - 6.2.2. Esamos pramoninės zonos urbanistinės struktūros tobulinimas ir vystymas planuojamos teritorijos pietinėje dalyje (teritorija prie geležinkelio infrastruktūros mazgo – Fabriko gatvės aplinkoje). Teritorijos vystymo prioritetas – neprioritetinė plėtra.
 - 6.2.3. Numatoma nauja pramoninės zona planuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje dalyje (Europos ir Vilkaviškio gatvių sankirtos aplinkoje). Teritorijos vystymo prioritetas – neprioritetinė plėtra.
- 6.3. Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos. Tai viešam naudojimui, apsauginių želdynų formavimui skirtos teritorijos. Pagrindiniai šių teritorijų koncepciniai sprendiniai:
- 6.3.1. Formuojant bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonas, į bendrą želdynų sistemą numatoma įtraukti miesto parkų, skverų, žaliųjų jungčių, Šešupės upės pakrančių teritorijas.
 - 6.3.2. koncepcijoje įvertinamos ir išlaikomos esamos pagrindinės kapinių, parkų bei kitų želdynų teritorijos.
 - 6.3.3. Viena pagrindinių viešųjų atskirųjų želdynų teritorijų numatoma plėsti teritoriją prie Marijampolės tvenkinio. Šią teritoriją numatoma formuoti kaip pagrindinę miesto poilsio zoną.
 - 6.3.4. Naujų papildomų viešųjų atskirųjų želdynų teritorijos ir jų išdėstymo vietos, jų apjungimas žaliosiomis jungtimis detalizuojamas ir papildomas sprendinių konkretizavimo stadijoje.
7. **Antrojoje koncepcijos alternatyvoje** pateikiami šie urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo sprendiniai:
- 7.1. Gyvenamosios zonos:
- 7.1.1. Numatomas esamų gyvenamųjų teritorijų urbanistinės struktūros tobulinimas ir vystymas, kaip tai nustatyta I-osios alternatyvos atveju (žr. aukščiau).
 - 7.1.2. Numatoma plėtra miesto vakarinėje dalyje, (Vokiečių, Dobilų, Pievių gatvių aplinkoje). Teritorijos vystymo prioritetas – neprioritetinė plėtra.
 - 7.1.3. Numatoma plėtra planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje, pietinėje pusėje (Šermukšnių, Vingio, Stūriškių gatvių aplinkoje). Teritorijos vystymo prioritetas – neprioritetinė plėtra.
- 7.2. Pramonės ir sandėliavimo zonos – vystoma esamų pramonės teritorijų aplinkoje, kaip ir I-oje koncepcijos alternatyvoje ir praplečiant numatomos naujos zonos Europos ir Vilkaviškio gatvių sankirtoje teritoriją (planuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje dalyje).
- 7.3. Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos. Tai viešam naudojimui, apsauginių želdynų formavimui skirtos teritorijos. Šios teritorijos vystomos analogiškai kaip ir I-oje koncepcijos alternatyvoje.
8. Prioritetinėms plėtros teritorijoms nepriskirtos urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos laikomos neprioritetinės plėtros teritorijomis.

9. Funkcinių zonų, prioritetinių ir neprioritetinių teritorijų detalizavimas (šių teritorijų plotų padidinimas ir sumažinimas, zonų turinio tikslinimas), taip pat konkretūs teritorijų vystymo reikalavimai nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje.

IV SKYRIUS. NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS

Marijampolės mieste yra dalis neurbanizuojamų teritorijų, jos planuojamos atsižvelgiant į esamą jų panaudojimą, įrengtą infrastruktūrą, pritaikymą konkrečiai ūkinei veiklai. Planuojamoje teritorijoje neurbanizuojamas teritorijas sudaro žemės ūkio, vandens ūkio teritorijos.

Remiantis Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis, 2024 m. sausio 1 d. Marijampolės miestas sudarė 2 344,52 ha. 2024 m. pradžioje mieste didžiausią dalį sudarė užstatytos teritorijos – 1240,34 ha (52,90 %), žemės ūkio naudmenos - 592,41 ha (25,27 %), vandenys - 118,07 ha (5,04 %), miškai - 16,15 ha (0,69 %) ir kita žemė - 206,69 ha (8,81 %) (Pastaba. planuojama teritorija yra didesnė ir apima kai kurias gretimas kaimo gyvenamąsias vietas ar jų dalis).

10. Bendrojo plano koncepcijoje pateikiami šie neurbanizuojamų teritorijų vystymo sprendiniai:

10.1. Žemės ūkio zonos. Žemės ūkio teritorijos pagal bendrojo plano koncepcijos I alternatyvos sprendinius mažės nežymiai, nes jų zonose nenumatoma nauja gyvenamųjų teritorijų plėtra. Pagrindinės žemės ūkio teritorijų zonos būtų išlaikomos. Tuo tarpu pagal bendrojo plano koncepcijos II alternatyvos sprendinius žemės ūkio teritorijos mažėtų daugiau ir jos būtų išlaikomos gretimose kaimo gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra suformuota racionali agrarinių žemėnaudų struktūra.

10.2. Bendrajame plane žemės ūkio zonoms nustatomi šie reikalavimai:

10.2.1. Žemės ūkio teritorijos išlaikomos neužstatomomis teritorijomis;

10.2.2. Teritorijose vykdoma ekstensyvi žemės ūkio veikla

10.3. Miškų ir miškingų teritorijų zonos. Bendrojo plano abiejų koncepcijos alternatyvų sprendiniais siekiama išsaugoti esamus miškus ir juos gausinti. Miškų teritorijas numatoma formuoti įvertinant bendrą želdynų sistemos kūrimą.

10.4. Vandenių zonos. Marijampolės mieste esančių vandens telkinių pagrindinė panaudojimo kryptis – gamtos apsauga, viešojo rekreacija. Šią kryptį numatoma išlaikyti abejose bendrojo plano koncepcijos alternatyvose.

11. Neurbanizuojamos teritorijos bendruoju atveju priskiriamos neprioritetinėms teritorijoms. Konkrečios prioritetinės ir neprioritetinės teritorijos detalizuojamos sprendinių konkretizavimo stadijoje.

12. Neurbanizuojamų teritorijų funkcinis zonavimas, teritorijų naudojimo reikalavimai detalizuojami ir nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje.

V SKYRIUS. SUSISIEKIMO SISTEMOS VYSTYMAS

Autotransporto keliai, pėsčiųjų-dviračių trasos

Marijampolės miestas yra ypatingai svarbioje strateginėje padėtyje susisiekimo sistemų atžvilgiu. Miestas yra svarbių transporto koridorių mazgas, kurį formuoja šios transporto jungtys:

- magistralinis kelias A5 (E67) Kaunas-Marijampolė-Suvalkai - dalis tarptautinio TEN-T kelių tinklo „Via Baltica“, magistralės;
- magistralinis kelias A7 (E28) Marijampolė-Kybartai-Kaliningradas - tarptautinis TEN-T tinklo kelių transporto IXD koridorius (IXB koridoriaus atšaka);

- magistralinis kelias A16 (E 28) Vilnius-Prienai-Marijampolė - tarptautinis TEN-T tinklo kelių transporto IXD koridorius (IXB koridoriaus atšaka).

Marijampolės miestą kerta valstybinės reikšmės kelių tęsiniai, kurie yra tvarkomi kaip vietiniai miesto susisiekimo elementai. Iš jų paminėtini valstybinės reikšmės magistralinių ir krašto kelių tęsiniai – Vilkaviškio g., Gedimino g., Kauno g., Vytauto g., Petro Armino g. Marijampolės miesto pagrindinį tranzitinius transporto koridorių formuoja aplinkkelis – magistralinis kelias A5. Į planuojamą teritoriją taip pat patenka magistraliniai keliai A7, A16, kurie miesto ribose apjungti Vilkaviškio ir Gedimino gatvėmis.

13. Bendrajame plane numatomi analogiški koncepciniai abiejų alternatyvų susisiekimo sistemą gerinantys sprendiniai:

- 13.1. Anksčiau numatytos Marijampolės miesto susisiekimo sistemos plėtojimo tęstinumas, išlaikant vakarinėje miesto pusėje suplanuotas gatvių trasas;
- 13.2. Marijampolės miesto susisiekimo sistemos detalizavimas naujos urbanistinės plėtros teritorijose;
- 13.3. Pėsčiųjų ir dviračių takų tinklo plėtojimas.

14. Kelių ir gatvių tinklas detalizuojamas ir tikslinimas sprendinių konkretizavimo stadijoje (tikslinamos numatomų gatvių trasų vietos, gatvių tinklas papildomas naujomis susisiekimo jungtimis (tame tarpe autotransporto, pėsčiųjų, dviračių jungtimis).

Geležinkeliai

Pro Marijampolės miestą praeina valstybinės reikšmės magistralinė geležinkelio linija Kazlų Rūda-Šeštokai-Mockava-valstybės siena su Lenkija.

Pro miesto teritoriją numatyta europinio standarto geležinkelio linija „Rail Baltica“.

15. Bendrajame plane numatoma:

- 15.1. Išlaikyti esamą geležinkelių infrastruktūrą;
- 15.2. Gerinti geležinkelio stoties aplinką, tobulinti keleivių geležinkelio stoties pasiekiamumą miesto gyventojams;
- 15.3. Užtikrinti geležinkelių kelių infrastruktūros plėtojamą pramonės zonose.

VI SKYRIUS. SAUGOMOS TERITORIJOS

Gamtinis karkasas

16. Marijampolės miesto planuojamoje teritorijoje išskiriamas gamtinio karkaso teritorijas, sudaro šios regioninės, rajoninės ir vietinės svarbos gamtinio karkaso struktūrinės dalys:

Marijampolės mieste yra šios gamtinio karkaso dalys:

- 16.1. regioninės svarbos Šešupės migracijos koridorius, besitęsiantis iš šiaurės į pietus per visą miesto teritoriją;
 - 16.2. vietinės (mikroregioninės) svarbos migracijos koridoriai (Šešupės intakų: Kičupelio, Uosupelio, Jevonio ir kiti).
17. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymui nustatomi šie režimai:
- 17.1. išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis patikimo geoekologinio potencialo zonose;

- 17.2. palaikomas ir didinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas riboto geoekologinio potencialo zonose;
- 17.3. gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai silpno geoekologinio potencialo zonose.
- 17.4. Ne blogesnių nei minimalių želdinimo reikalavimų išlaikymas pažeisto ir labai pažeisto gamtinio karkaso teritorijose.
18. Marijampolės mieste gamtinio karkaso funkcinės zonos yra įvairaus geoekologinio potencialo - patikimo, riboto, silpno, pažeisto, stipriai pažeisto. Siekiant stiprinti geoekologinį gamtinio karkaso teritorijos potencialą, numatomas gamtinio karkaso teritorijos atskirų dalių želdinimas, želdynų teritorijų gausinimas. Pagrindinių gamtinio karkaso teritorijų – šlaitų, želdynų, miškų teritorijų – nenumatoma urbanizuoti. Šiose teritorijose išlaikomi ar planuojami nauji žalumos plotai (intensyviai lankymui naudojami želdynai, ekstensyviai lankymui naudojami želdynai (apsauginiai), miškų teritorijos). Abiejose koncepcijos alternatyvose siūlomi analogiški gamtinio karkaso tvarkymo sprendiniai.

Saugomos teritorijos

Marijampolės miesto aplinkoje saugomas teritorijas sudaro dvi valstybės saugomos teritorijos – gamtos paveldo objektai: Pašešupio parkas (vertingiausios parko teritorijos - Šešupės paslėnio kraštovaizdis ir želdiniai, užima 27,39 ha plotą), Sukilėlių qžuolas – valstybės saugomas qžuolas.

19. Bendrajame plane išlaikomos esamos saugomos teritorijos. Naujų saugomų teritorijų nėra numatoma.

VII SKYRIUS. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Bendrojo plano nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos dalyje nustatomos kultūros paveldo objektų saugojimo ir naudojimo gairės. Dalies „Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga“ tikslas – išsaugoti nekilnojamąjį kultūros paveldą ir perduoti jį ateities kartoms, sudarant sąlygas visuomenei jį pažinti ir juo naudotis.

Planuojamai teritorijai bei jos tvarkymo ir naudojimo režimui nustatyti reikia vadovautis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (toliau – NKPAĮ), kultūros paveldo objektų ir vietovių Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktais bei nuolat atnaujinama Kultūros vertybių registro informacija, pateikta internetinėje svetainėje <http://kvr.kpd.lt>

Konkrečių nekilnojamųjų kultūros vertybių atskleidimą organizuoja Kultūros paveldo departamentas ir savivaldybių institucijos. Nekilnojamųjų kultūros vertybių reikšmingumą, kultūros paveldo objektų ar vietovių vertingąsias savybes nustato ir jų teritorijų bei kultūros paveldo objektų apsaugos zonų ribas apibrėžia Kultūros paveldo Departamento ir savivaldybių sudarytos Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos. Vertinant atskirus objektus, vadovaujamosi Nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų aprašu.

Reikšmingiausi objektai: Marijampolės Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios ir marijonų vienuolyno statinių kompleksas, Marijampolės evangelikų liuteronų bažnyčios pastatų kompleksas, Marijampolės mokytojų seminarija, Krašto muziejaus pastatų kompleksas, Marijampolės ligoninės, Geležinkelio stoties, Marijampolės cukraus fabriko, Kvietišio dvaro sodybos pastatų ir kitų statinių kompleksai, pavieniai objektai: Marijampolės Rygiškių Jono gimnazija, Marijampolės pirmoji pradžios mokykla, Petro Armino pradžios mokykla, sinagoga, Pieninės pastatas, Marijampolės karinio miestelio maniežas, Marijampolės turgaus halė ir kt.

Bendrosios nuostatos

20. Nustatant konkrečius reikalavimus, į Kultūros vertybių registrą įrašytiems objektams, kuriems apsaugos zonos nėra nustatytos, taikomi LR NKPAĮ 11 str. 5 p. reikalavimai ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862).
21. Geriausiai atspindinčius miesto ir regiono savitumą urbanistikos, architektūros, archeologijos objektus, senąsias kapines, reikšmingiausias miesto ir regiono istorijai kapavietes, pažymintčius svarbius įvykius, meniniu požiūriu vertingus paminklus ir mažosios architektūros objektus įtraukti į turistines trasas. Būtina įrengti informacines nuorodas į kultūros paveldo objektus, parengti informacinius standus ir t.t.

Statinių kompleksai ir statiniai

22. Statinių kompleksų ir statinių apsaugos koncepciniai sprendiniai:

- 22.1. Statinių kompleksus ir atskirus statinius, kurie saugomi viešajam pažinimui ir naudojimui, tvarkyti pagal LR NKPAĮ 19 str. reikalavimus, sakralinių, memorialinių statinių kompleksus ir statinius, saugomus viešajam pažinimui bei naudojimui ir viešajai pagarbai, tvarkyti vadovaujantis LR NKPAĮ 19 ir 20 str. nuostatomis. Atkreipti dėmesį į išlikusių tarpukario laikotarpio statinių apsaugą ir tvarkymą.
- 22.2. Nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkyba vykdoma, pagal nustatytus paveldosaugos reikalavimus, pagal kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentus (statybos techninius reglamentus), patvirtintus aplinkos ir kultūros ministrų, pagal kultūros ministro patvirtintus paveldo tvarkybos reglamentus, nustatčius reikalavimus konkrečioms tvarkybos darbams bei, vadovaujantis nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais, patvirtintų objektų ar vietovių vertingųjų savybių aprašais. Prioritetas taikomas objektams, patenkantiems į turizmo ir rekreacinės veiklos vystymo arealus, regiono kultūros paveldą atspindintiems objektams.
- 22.3. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomoje nekilnojamojo kultūros vertybėje draudžiami vertingąsias savybes naikinantys statybos darbai: kultūros paveldo objektą pritaikyti kitiems negu nurodyta nekilnojamosios kultūros vertybės pase, naudojimo būdams; padidinti saugomų statinių naudojimo intensyvumą, pristatyti priestatus, papildomus aukštus, įrengti naujas mansardas, formuoti naują planinę struktūrą ir kitaip naikinti autentiškumo požymius.

Archeologijos paveldo objektai

23. Archeologijos paveldo objektų apsaugos koncepciniai sprendiniai:

- 23.1. Saugomų archeologinio paveldo objektų teritorijoms nustatoma konservacinė paskirtis, vadovaujantis NKPAĮ 11 str. 5 d. bei Žemės įstatymo 27 str. nuostatomis.
- 23.2. Archeologijos paveldo objektus, kurie saugomi moksliniam pažinimui bei viešajam pažinimui ir naudojimui, tvarkyti, vadovaujantis NKPAĮ 17 ir 19 str. nuostatomis
- 23.3. Archeologinių teritorijų tvarkyba, priežiūra ir pritaikymas turi būti vykdomi vadovaujantis NKPAĮ reikalavimais, paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ ir kitų nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.
- 23.4. Vykdam žemės judinimo darbus, būtina atlikti archeologijos paveldo objektų archeologinius tyrimus. Užtikrinti apsaugos tikslo – mokslinio pažinimo įgyvendinimą.

Viešosios pagarbos kultūros paveldo objektai - laidojimo, įvykių vietos, paminklai

24. Viešosios pagarbos kultūros paveldo objektų apsaugos koncepciniai sprendiniai:

- 24.1. Visos kapinės prižiūrimos pagal Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos patvirtintas kapinių tvarkymo taisykles.
- 24.2. Kultūros vertybių registre registruotų neveikiančių senųjų kapinių teritorijoms nustatoma pagrindinė konservacinė (saugojimo) žemės naudojimo paskirtis, o ši gali būti pakeista tik, pripažinus kitokio visuomenės poreikio viršenybę ir perkėlus mirusiųjų palaikus (NKPAĮ 20 str.).
- 24.3. Viešosios pagarbos nekilnojamojo kultūros paveldo vieta gali būti saugoma, nors ir nėra jokių žmogų, įvykių ar kitokias jos vertingąsias savybes liudijančių autentiškų dalių ar elementų. Ši vieta žymima paminklinėmis lentomis, skulptūros kūriniais, memorialiniais statiniais, buvusią įvykio ar gyvenamąją aplinką parodančiais daiktais (NKPAĮ 20 str.).
- 24.4. Draudžiama griauti ar žaloti statinius, skirtus tokios vietos vertingosioms savybėms pažymėti. Šie statiniai gali būti keičiami ar statomi nauji, tik gavus už tos vietos apsaugą atsakingos institucijos sutikimą.
- 24.5. Būtina užtikrinti šių objektų vertingųjų savybių išsaugojimą, skirti lėšas jų teritorijų ir prieigų tvarkymui. Numatyti ir įrengti privažiavimus, priėjimo takus, informacinius ženklus, nuorodas.
- 24.6. Užsienio valstybėms reikšmingos kapinės tvarkomos pagal „Užsienio valstybėms reikšmingo kultūros paveldo, esančio Lietuvos Respublikoje, tvarkymo taisykles“, patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2016-05-02 įsakymu Nr. ĮV-354.
- 24.7. Ypatingą dėmesį skirti kapinių, kur yra daug Lietuvai nusipelnusių žmonių kapų, meniniu požiūriu vertingų antkapinių paminklų sutvarkymui.

VIII SKYRIUS. KRAŠTOVAIZDŽIO FORMAVIMAS

Kraštovaizdžio vizualinės struktūros apsauga

Marijampolės miestas – išsidėstęs pietų Lietuvoje greta Šešupės upės, vidurio Pabaltijo žemumų ruože, pietvakarinių Lietuvos žemumų srityje, Nemuno žemupio mažai miškingame, agrarinės lygumos rajone. Miesto kraštovaizdžio gamtinį pobūdį sudaro molinga lyguma. Miestą išorės aplinkoje supa agrarinis, mažai miškingas kraštovaizdis.

25. Remiantis Nacionalinio kraštovaizdžio tvarkymo planu (patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. spalio 2 d. įsakymu Nr. D1-703), Marijampolės miesto dalis Šešupės upės aplinkoje patenka į ypač raiškios ir vidutinės vertikaliosios sąskaidos atvirų ir pusiau atvirų erdvių kraštovaizdžio teritorijas. Bendrojo plano koncepcijoje numatomos priemonės šio kraštovaizdžio apsaugai – želdynų teritorijų išlaikymas, atvirų slėnio erdvių išlaikymas, Šešupės pakrančių bei šlaitų teritorijų apsauga ir jų išryškinimas.

Miesto erdvinės struktūros savitumo įvertinimas

Marijampolės mieste išskiriami reikšmingi jo erdvinės struktūros savitumą sudarantys elementai: užstatymo pobūdis, atskiri pastatai, vidaus erdvės, išorės aplinka, gamtinė aplinka (reljefas, vandens telkiniai, želdynai), o taip pat kiti istoriniai bei semantiniai ženklai kuriantys miesto išskirtinumą.

26. Bendrajame plane yra įvertinami šie Marijampolės miesto erdvinės struktūros savitumą sudarantys elementai:

26.1. Miesto planinė struktūra:

26.1.1. Stačiakampio plano tipas;

- 26.1.2. Miesto aikštės, viešosios erdvės (J. Basanavičiaus aikštė, Vytauto Didžiojo parkas).
- 26.2. Užstatymo pobūdis:
 - 26.2.1. Istorinės dalies užstatymas – vieno-trijų aukštų pastatai, išdėstyti perimetriniu būdu (Vytauto g., Bažnyčios g., Laisvės g. ir kt. gatvių aplinkoje);
 - 26.2.2. Dominantės, akcentai – Marijampolės bažnyčia (Bažnyčio g. 46), Geležinkelio stoties pastatas (Stoties g. 2).
 - 26.2.3. Kompleksai – istorinio karinio miestelio pastatų kompleksas pietinėje miesto dalyje.
- 26.3. Gamtinė aplinka:
 - 26.3.1. Šešupės upė ir jos pakrantės, slėniai;
 - 26.3.2. Miesto želdynai – parkai, želdynai;
 - 26.3.3. Šešupės intakai: Jevonis, Uosupelis, Gausbalė, Laikštė.
- 26.4. Perspektyvos, vidaus erdvės ir ryšys su išore:
 - 26.4.1. Miesto aikščių erdvės, gatvių perspektyvos;
 - 26.4.2. Šešupės upės erdvės su pakrantėmis.

IX SKYRIUS. TURIZMO PLĖTOJIMAS

Vystant turizmo ir poilsio infrastruktūrą, Marijampolės mieste numatomas poilsio ir turizmo objektų, turistinių trasų formavimas. Turizmo plėtojimui įvertinama gamtinė aplinka, istorinė miesto dalis, kultūros paveldo objektai bei kiti išskirtiniai miesto objektai.

Turizmo plėtojimo sprendiniai taikomi bendri abiejų koncepcijos alternatyvų atveju.

Turizmo paslaugų objektai

- 27. Įvertinant gamtinės bei kultūrinės aplinkos turtingumą ir vertingumą, Marijampolėje teikiamos įvairios turizmo paslaugos: pažintinė rekreacija (parodų lankymas, edukacija, ekskursijos); poilsis gamtoje (maudyklos, poilsiavietės gamtinėse teritorijose, pėsčiųjų ir dviračių takai); kultūrinė ir pramoginė rekreacija (kultūros pramogų centrai, kultūriniai renginiai); sportinė rekreacija (vystoma esamuose sporto aikštynuose).
- 28. Marijampolės miestas yra formuojamas kaip savivaldybės turizmo centras, todėl čia numatoma plėtoti turizmo paslaugas. Bendrojo plano koncepcijoje Marijampolės mieste numatoma vystyti bendrąsias turizmo, pažintinio turizmo ir poilsinio turizmo paslaugas:
 - 28.1. Bendrosios turizmo paslaugos apimtų maitinimo ir apgyvendinimo plėtrą;
 - 28.2. Pažintinio turizmo sritis – informacijos teikimą apie vietos gamtinę ir kultūrinę aplinką, ekskursijų organizavimą;
 - 28.3. Poilsinio turizmo sritis – poilsio ir pramogų organizavimo paslaugas, tam reikalingo inventoriaus nuomą ir kt.
- 29. Atsižvelgiant į Marijampolės miesto, kaip turizmo centro svarbą (regiono, savivaldybės ar vietos kontekste) bei savivaldybės strateginiuose planuose numatytas vystymo programas, čia skatinamas intensyvaus panaudojimo rekreacinių objektų įkūrimas. Atsižvelgiant į tai, mieste tikslinga išlaikyti esamą turizmo informacijos centrą (TIC). Taip pat mieste tikslinga išlaikyti ir plėtoti šią turistus aptarnaujančią infrastruktūrą:
 - 29.1. Apgyvendinimo paslaugų objektus;
 - 29.2. Maitinimo paslaugų objektus;
 - 29.3. Turistavimo paslaugų objektus gamtinėje aplinkoje (plėtojant kempingą, numatant naujas poilsiavietes).

30. Ilgalaikio poilsio pastatų ir kitų rekreacinių objektų statyba numatoma paslaugų, specializuotų kompleksų, taip pat gyvenamosiose zonose. Neurbanizuojamose teritorijose, taip pat bendro naudojimo erdvių, želdynų zonose – taikomas ekstensyvus teritorijų panaudojimas – pėsčiųjų, dviračių takų, pliažų, maudyklų, stovyklaviečių, poilsio aikštelių įrengimui. Šių teritorijų naudojimo reikalavimai detalizuojami ir papildomi sprendinių konkretizavimo stadijoje.
31. Marijampolės mieste numatoma plėtoti turistinių trasų tinklą, apimant pėsčiųjų ir dviračių takų trasas. Šių turistinių trasų formavimo pagrindą sudarytų: *ypač raiškios sąskaidos Šešupės upės slėnio kraštovaizdis, šlaitai ir paslėnio juosta, upės pakrantės, Šešupės intakų pakrančių aplinka, kultūros paveldas.*

X SKYRIUS. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Marijampolės miesto inžinerinė infrastruktūra apima techninės infrastruktūros sritis:

- *Ekoinžinerijos (vandentvarkos);*
- *Energetikos (elektros, šilumos ir dujų tiekimo);*
- *Ryšių ir telekomunikacijų sistemą;*
- *Atliekų tvarkymo sistemą.*

Vandentvarka

Marijampolės miesto vandentvarkos sistemos yra išvystytos, tačiau nepakankamai išplėtos.

32. Sprendiniai:
- 32.1. Toliau vystyti esamą miesto viešojo vandentiekio sistemą, sudarant galimybę visiems, tiek esamiems, tiek būsimiems gyventojams bei įmonėms naudoti viešojo vandentiekio vandenį;
- 32.2. Centralizuotai tiekti vandenį, atitinkantį Lietuvos higienos normą HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“;
- 32.3. Didesniam vartotojų, esančių už miesto ribos, skaičiui tiekti viešojo vandentiekio vandenį, tuo užtikrinant jiems geresnes higienines sąlygas;
- 32.4. Atnaujinti bei techniškai tobulinti esamus blogos būklės vandentiekio tinklus, pirmiausia perklojant vamzdynus, kuriuose dažnai įvyksta avariniai gedimai;
- 32.5. Užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą tinkluose, sužiedinant pakankamo skersmens vamzdynais vandentiekio linijas ir 150 - 200 m atstumu išdėstant gaisrinius hidrantus;
- 32.6. Užstatytose miesto teritorijos dalyse, kuriose vandentiekio tinklų vamzdynų skersmenys gaisrinių hidrantų įmontavimui yra per maži, įrengti reikiamą gaisrinių rezervuarų bei vandens talpyklų kiekį su tvirtos dangos privažiavimais ir aikštelėmis gaisrinėms mašinoms, arba įrengti joms privažiavimus prie atvirųjų vandens telkinių;
- 32.7. Ir ateityje eksploatuoti techninio vandentiekio sistemą;
33. Marijampolės mieste veikia gerai išvystyta centralizuoto buitinių nuotekų surinkimo ir jų tvarkymo sistema, apimanti beveik visą užstatytą miesto teritoriją:
- 33.1. Numatoma toliau vystyti miesto nuotekų tvarkymo sistemą, sudarant galimybę tiek esamiems, tiek būsimiems gyventojams bei įmonėms naudotis centralizuotu nuotakynu;
- 33.2. Atnaujinti bei techniškai tobulinti esamus blogos būklės nuotekų tinklus, pirmiausia - vamzdynus, kuriuose dažnai įvyksta užsikimšimai.
34. Marijampolės mieste yra įrengta paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo ir nuvedimo sistema, tačiau ši sistema nepakankamai išvystyta:

- 34.1. Toliau vystyti esamą paviršinių nuotekų surinkimo ir tvarkymo sistemą;
- 34.2. Įrengti nuotekų valykla prie išleistuvių, tuo sumažinant į aplinką patenkančių kenksmingų medžiagų kiekį;
- 34.3. Visose svarbiausiose gatvėse bei aikštėse, kitose viešosiose erdvėse pakloti paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo, nuvedimo tinklus, pirmiausia juos nutiesiant naujai įrengiamose ir rekonstruojamose gatvėse;
- 34.4. Plėsti Marijampolės miesto paviršinių nuotekų sistemą;
- 34.5. Rezervuoti teritorijas paviršinių nuotekų valymo įrenginiams.

Energetika

Elektros energijos tiekimas atitinka poreikius.

- 35. Numatoma:
 - 35.1. Išlaikyti esamą miesto schemą;
 - 35.2. Rekonstruoti susidėvėjusius elektros tinklus, tuo užtikrinant elektros tiekimo patikimumo ir kokybės reikalavimus, didinant elektros tiekimo efektyvumą;
 - 35.3. Ties esamais ir planuojamais elektros tiekimo tinklais ir įrenginiais išlaikyti apsaugos zonas bei jų tvarkymo režimą;
 - 35.4. Į naujai užstatomus kvartalus žemos įtampos tinklus kloti tik požeminėmis kabelinėmis linijomis, būtinai – suformuotuose inžinerinių komunikacijų koridoriuose;
 - 35.5. Miesto istorinėje dalyje esamas žemos įtampos oro linijas išmontuoti, perklojant jas požeminėmis kabelinėmis;
 - 35.6. Mieste skatinti efektyvų elektros vartojimą. Rekonstruojant esamas ir įrengiant naujas gatvių bei viešųjų erdvių apšvietimo sistemas, diegti efektyvaus elektros vartojimo priemones;
 - 35.7. Įrengti saulės energijos elektrines ant visuomeninių ir privačių namų stogų ir kituose tam tinkamuose objektuose.
- 36. Šilumos tiekimo infrastruktūros plėtojimo sprendiniai:
 - 36.1. Neatnaujintas šilumos tiekimo linijas perkloti, panaudojant bekanalius vamzdinius, keičiant juos palaipsniui;
 - 36.2. Efektyvesniam šilumos energijos naudojimui atnaujinti nerenovuotus gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus;
 - 36.3. Išlaikyti esamą miesto CŠT sistemą;
 - 36.4. Numatant statyti vidutinio ar didesnio tūrio pastatus atokiai nuo esamų centralizuoto šilumos tiekimo tinklų, įvertinti geoterminio šildymo įrengimo tikslingumą;
 - 36.5. Instaliuojant naujus galingumus katilinėse, atsižvelgti į urbanizacijos tendencijas.
- 37. Marijampolės miestas yra dujofikuotas. Numatoma:
 - 37.1. Toliau vystyti esamą miesto sistemą, nutiesiant reikiamas dujotiekio linijas;
 - 37.2. Pirmiausia dujofikuoti teritorijas, kuriose planuojama pramonės plėtra;
 - 37.3. Marijampolės mieste plėsti skirstomojo dujotiekio sistemą;
 - 37.4. Ties dujotiekio tinklais bei įrenginiais išlaikyti jų apsaugos zonoms įstatymu taikomą režimą, naujai tiesiamoms linijoms šiam tikslui suformuoti ir skirti reikiamas žemės juostas.

Atsinaujinančių išteklių energijos gamybos objektai

Atsinaujinanti energetika yra viena iš svarbių energijos gamybos krypčių, kuri sudaro prielaidas mažinti CO₂ emisijas ir tuo prisidedama prie klimato kaitos procesų švelninimo. Taip pat atsinaujinančios energetikos plėtojimas didina šalies energetinį bei ekonominį nepriklausomumą.

Pagrindinės atsinaujinančios energetikos rūšys: vėjo energija; saulės energija; hidroenergija; geoterminė energija; bioenergija ir kt. Marijampolės mieste, iš paminėtų atsinaujinančios energetikos rūšių, numatoma vystyti saulės energiją.

Saulės elektrinių parkai Marijampolės mieste dar nėra išplėtoti, tačiau ateityje tai taip pat gali būti vienas iš alternatyvių atsinaujinančios energetikos objektų.

38. Siekiant darnaus saulės šviesos energetikos vystymo, bendrajame plane teikiamas prioritetas įrengiant saulės elektrines ant pastatų stogų;

Ryšių infrastruktūra

39. Ryšių infrastruktūros vystymo sprendiniai:

- 39.1. Užtikrinti fiksuotojo ir judriojo telefoninio ryšio infrastruktūros plėtrą. Rezervuoti planuojamiems telekomunikacijų ir ryšių įrenginiams bei jų apsaugos zonoms numatytas teritorijas;
- 39.2. Plėsti viešųjų interneto prieigos taškų tinklą. Naujus taškus diegti labiausiai lankomuose visuomeninės paskirties objektuose – kultūros įstaigose, bibliotekose, pašto padaliniuose ir pan.;
- 39.3. Išlaikyti esamus AB Lietuvos pašto padalinius, pritaikant juos šiuolaikinėms reikmėms;
- 39.4. Modernizuoti, techniškai tobulinti esamą ryšių ir telekomunikacijų sistemą.

Atliekų tvarkymas

40. Atliekų tvarkymas:

- 40.1. Siūloma įrengti daugiau atliekų surinkimui ir rūšiavimui skirtų aikštelių;
- 40.2. Plėtoti žaliųjų atliekų surinkimą ir kompostavimą;
- 40.3. Plėtojama komunalinių antrinių žaliavų atliekų surinkimo sistemai rezervuoti teritorijas.

XI SKYRIUS. KONCEPCIJŲ ALTERNATYVŲ APIBENDRINIMAS

Pateiktos bendrojo plano koncepcijos alternatyvos išsiskiria šiais sprendiniais: gyvenamųjų teritorijų urbanistinės plėtros mastu. Pramonės teritorijos, rekreacinių, bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos numatomos vystyti vienodai abejose koncepcijos alternatyvose. Atsižvelgiant į pateikiamus alternatyvius sprendinius, bendrojo plano koncepcijos alternatyvos gali būti apibūdintos išskiriant jų privalumus ir trūkumus.

Pirmoji koncepcijos alternatyva

41. Pirmoji alternatyva – orientuota į esamų urbanizuotų, tame tarpe pastaruoju metu pradėtų teritorijų kompaktinimą, nenumatant reikšmingos naujos urbanistinės plėtros. Gyvenamųjų zonų vystymas būtų koncentruojamas į esamų užstatytų teritorijų modernizavimą ir jų tankinimą.

Privalumai ir trūkumai:

- 41.1. Privalumai – šioje alternatyvoje yra numatomas mažesnis urbanistinės plėtros mastas, siekiant tausojančio teritorijų naudojimo, kraštovaizdžio išsaugojimo ir jo atkūrimo. Jos atveju būtų efektyviau panaudojamos esamos užstatytos ar kita infrastruktūra užimtose teritorijose. Ilgalaikėje perspektyvoje tikėtina, kad būtų optimizuojamos miesto išlaidos teritorijų eksploatacijai.
- 41.2. Trūkumai – racionaliam teritorijų vystymui, esamų dalinai suplanuotų teritorijų pertvarkymui gali būti reikalingas papildomos administravimo pastangos – žemės konsolidacija, sklypų pertvarkymas, DP sprendinių keitimas. Atsižvelgiant į tai, kad šios alternatyvos atveju numatomos mažesnės naujos plėtros teritorijos, trumpuoju laikotarpiu būtų sudėtingesnės galimybės plėtoti naujas statybas.

Antroji koncepcijos alternatyva

42. Antroji alternatyva – orientuota į naujų urbanizuojamų teritorijų įsisavinimą, numatant didesnę dalį naujos urbanistinės plėtros teritorijų. Šia alternatyva siekiama sudaryti didesnes galimybes urbanistinei teritorijų plėtrai, siekiant pritraukti naujų gyventojų, sukurti naujų darbo vietų. Naujos plėtros teritorijos numatoma beveik visomis miesto kryptimis – plečiant tiek gyvenamąsias ir jose galimas paslaugų teritorijas.

Privalumai ir trūkumai:

- 42.1. Privalumai – sudaromos prielaidos esamų detaliųjų planų sprendinių realizacijai. Sudaromos plačios galimybės pritraukti naujus žemės vystytojus, pasiūlant vertingas laisvas neužstatytas teritorijas naujai plėtrai.
- 42.2. Trūkumai – ilgalaikėje perspektyvoje galimas neproporcingas teritorijų priežiūros ir eksploatacijos kaštų išaugimas. Vienu metu sudarant galimybes vystyti teritorijas įvairiose vietose, gali būti sunku suvaldyti urbanistinę plėtrą, sklandžiai organizuoti planavimo procesą, jį prižiūrėti, dėl ko gali nukentėti planavimo kokybė, o tuo pačiu ir kuriamų naujų gyvenamųjų, darbo ir poilsio teritorijų kokybė. Dėl galimo atskirų, vienas nuo kito nutolusių kvartalų vystymo, didėja rizika miesto kraštovaizdžio fragmentacijai, jo kompaktiškumo didinimui.

PV Evaldas Ramanauskas

GRAFINĖ DALIS

K-1 Konceptijos I-oji alternatyva, M 1:10 000
K-2 Konceptijos II-oji alternatyva, M 1:10 000