

KYBARTŲ MIESTO BENDRASIS PLANAS
KONCEPCIJOS RENGIMO STADIJA

Dalis: KONCEPCIJA

**BENDROJO PLANAVIMO
ORGANIZATORIUS**

**Vilkaviškio rajono savivaldybės
administracijos direktorius**

BENDROJO PLANO RENGĖJAS

UAB „Lyderio grupė“

Vilkaviškis, 2012



KYBARTŲ MIESTO BENDROJO PLANO RENGĖJAI:

PROJEKTO VADOVAS:

PV (A 1576)

LAURYNAS BYLA

RENGĖJAI:

ARCH. (A 1576)

LAURYNAS BYLA

ARCH. (A 772)

GEDIMINAS ŠINKŪNAS

ARCH. (A 1760)

JURGA MISIŪNĖ

ARCH. (A 1234)

DOVILĖ DIMINDAVIČIŪTĖ

PROJEKTŲ VADYBININKAS

DARIUS PLEČKAITIS

PROJEKTŲ VADOVAS

JONAS SAKALAVIČIUS

TURINYS

ĮVADAS.....	4
KYBARTŲ MIESTO BENDROJO PLANO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI.....	5
BENDROJO PLANO KONCEPCIJA.....	7
KONCEPCIJOS SPRENDINIAI KYBARTŲ MIESTUI.....	10
IŠVADOS.....	11

Grafinė dalis:

1. Brėžinys. Teritorijos urbanistinės struktūros bei architektūrinės erdvinės kompozicijos vystymas. M 1:10 000
2. Brėžinys. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai. M 1:5 000

IVADAS

Kybartų miesto teritorijos bendrasis planas (toliau: Kybartų BP) rengiamas remiantis 2011-07-11 paslaugų pirkimo sutartimi Nr. VPS-83 Planavimo organizatorius – Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, plano rengėjas – UAB „Lyderio grupė“, Ukmergės g. 222, Vilnius.

Kybartų miesto bendrojo plano darbų programa, patvirtinta 2010-11-17 Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. B-IV-961.

Kybartų BP rengiamas kaip privalomasis dokumentas Kybartų miesto teritorijai plėtoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijos bendruoju planu, Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2008-12-19 sprendimu Nr. B-TS-659 patvirtintu Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2010-09-24 sprendimu Nr. B-TS-1288 „Dėl Kybartų miesto bendrojo plano rengimo“, Kybartų miesto bendrojo plano tikslais ir uždaviniais.

Kybartų miesto bendrojo plano parengimo projektas finansuojamas Europos Sąjungos programų bei Lietuvos Respublikos bendrojo finansavimo lėšomis pagal 2007-2013 metų Europos Sąjungos struktūrinės paramos Lietuvai Žmogiškųjų išteklių plėtros veiksmų programos, kurią bendrai finansuoja Europos socialinis fondas.

Kybartų BP sąlygas rengusių institucijų pateiktos planavimo sąlygos:

1. Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos Marijampolės teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. 26, 2010-10-27;
2. Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos planavimo sąlygos Nr. PS-296, 2010-10-26;
3. UAB „Litesko“, „Vilkaviškio šilumos“ filialo planavimo sąlygos Nr. 1185, 2010-11-10;
4. AB „Lietuvos dujos“ Kauno filialo planavimo sąlygos Nr. G-1961, 2010-11-03;
5. Rytų skirstomųjų tinklų techninės sąlygos Nr. 30350-10-00265, 2010-11-02;
6. Marijampolės visuomenės sveikatos centro Vilkaviškio skyriaus planavimo sąlygos Nr. (5D-2)-490, 2010-11-03;
7. AB TEO LT planavimo sąlygos Nr. T-10/1188, 2010-11-02;
8. AB Lietuvos energija planavimo sąlygos Nr. SD-7419, 2010-10-29;
9. UAB „Kybartų darna“ planavimo sąlygos Nr. 59, 2010-11-18;
10. UAB „Vilkaviškio vandenys“ planavimo sąlygos Nr. SD-386, 2010-10-25;
11. Marijampolės regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygos Nr. MRS-1733, 2010-10-29;
12. Valstybinės sienos apsaugos tarnybos prie Lietuvos Respublikos Vidaus reikalų ministerijos planavimo sąlygos Nr. (21)-14-5137, 2010-11-04;
13. Lietuvos geležinkeliai – negauta;
14. Būsto ir urbanistinės plėtros agentūros planavimo sąlygos Nr. 1.1-1338, 2010-11-18A;
15. Vilkaiviškio rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus planavimo sąlygos Nr. 36, 2010-11-18.

KYBARTŲ MIESTO BENDROJO PLANO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Planuojama teritorija: apie 596 ha teritorija, kurią sudaro Kybartų miestas (466,36 ha) ir gretimos miestui teritorijos – Kybartų ir Daugėlaičių kaimų teritorijos (~130 ha) (1 pav.).

Kybartų Bendrojo plano tikslai ir uždaviniai:

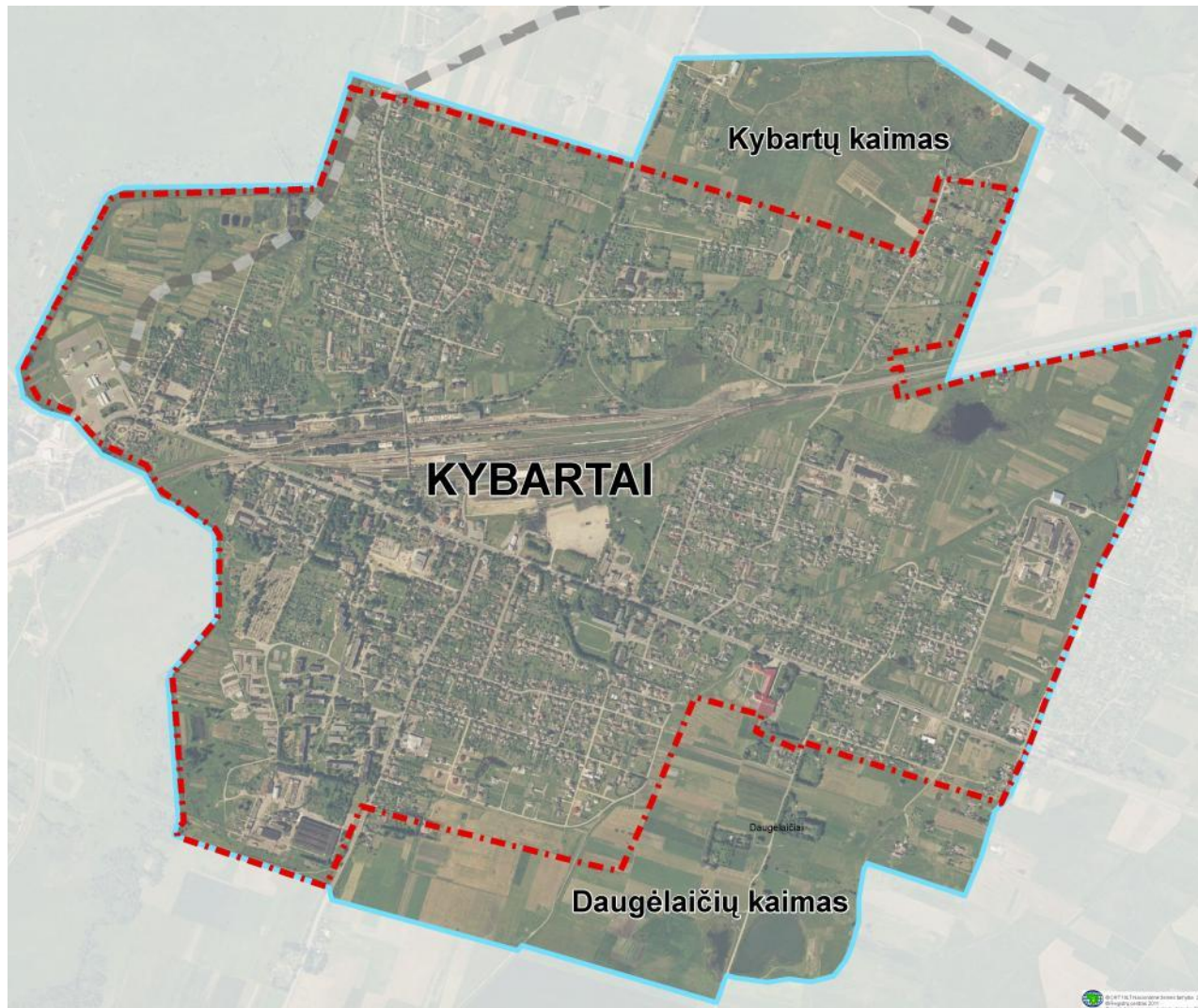
- Suformuoti miesto teritorijos vystymo koncepciją, nustatyti teritorijos tvarkymo, naudojimo ir apsaugos prioritetus, atlikti miesto teritorijos funkcinių zonavimą, patikslinti miesto teritorijos ribas ir nustatyti miesto teritorijos įtakos zonas;
- Tobulinti susiklosčiusią miesto urbanistinę struktūrą bei formuoti architektūrinę erdvinę kompoziciją;
- Numatyti teritorijų gyvenimo ir aplinkos kokybę gerinančias priemones, formuoti bendro naudojimo, apsauginių želdynų ir rekreacinių teritorijų sistemą;
- Plėtoti inžinerinę, susisiekimo ir kitą visuomenės poreikiams tenkinti reikalingą infrastruktūrą;
- Nustatyti teritorijas, kuriomis privaloma rengti ar keisti detaliuosius planus, nustatyti šių teritorijų naudojimo, tvarkymo, apsaugos prioritetus ir veiklos juose apribojimus;
- Numatyti priemones, užtikrinančias racionalų gamtos išteklių naudojimą, kraštovaizdžio tvarkymą, ekologinę pusiausvyrą, gamtinio karkaso formavimą, gamtos ir kultūros paveldo objektams išsaugojimą;
- Rezervuoti teritorijas komunikacinių koridorių ir kitų visuomenės poreikiams reikalingų objektų statybai;
- Numatyti planuojamos teritorijos užstatymo aukščio ir intensyvumo parametrus;
- Pagal bendrus vyraujančius požymius išdėstyti planuojamos teritorijos dalis ir nurodant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir/ar pobūdį.

Koncepcijos rengimo metu parengiama:

- Du alternatyvūs koncepcijos variantai;
- Galimų alternatyvių Kybartų teritorijų vystymosi siūlomų variantų palyginamoji analizė;
- Teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymosi principai:
 - parenkamos teritorijos plėtos kryptys, zonų vystymo tipai, morfostruktūros elementų formavimo modeliai;
 - nustatomi teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai (funkcinis zonavimas);
 - nustatomos Kybartų įtakos zonos bei už miesto teritorijos ribų esančių teritorijų tolesnio vystymo ar naudojimo perspektyvas
 - pagrindiniai aplinkosauginių, paminklosauginių, vizualinių ir kitų teritorijos naudojimo apribojimų pasiūlymai.

Koncepcijai parengti buvo naudojami Vilkaviškio rajono savivaldybės, Statistikos departamento, Registrų centro, Lietuvos geologijos tarnybos, gamtosaugos ir paveldosaugos tarnybų ir kiti duomenys.

Kybartų miesto teritorijos vystymo kryptys, erdvinės raidos koncepcija rengiama 20 metų laikotarpiui, o konkretūs sprendiniai bus rengiami 10 metų laikotarpiui.



1 pav. Teritorija, kuriai rengiamas bendrasis planas

BENDROJO PLANO KONCEPCIJA

Pagrindiniai koncepcijos sprendiniai formuojami Kybartų–Virbalio dvimiesčio pagrindu (2 pav.). Koncepcijoje yra bendroji dalis apimanti abu miestus ir atskirosios dalys detalizuojančios sprendinius kiekvienam miestui.

Bendrojo plano koncepcijos tikslas – numatyti pagrindinius strateginius teritorijos plėtros principus ir priemones paversti Kybartų ir Virbalio miestus pasienio infrastruktūros centru, kartu nuosekliai vykdant subalansuotą miestų plėtrą su gyvenimo komforto didinimu, infrastruktūros, susisiekimo sistemos, ekonominiu miestų plėtojimu. Pasienio centro įvaizdis miestams formuojamas neatsitiktinai. Kybartų miestas susikūrė apie pastatytą pasienio traukinių stotį, tuo metu aptarnavusią dalį krovinių srauto tarp carinės Rusijos ir vakarų Europos, šiuo metu Kybartų muitinė yra taip pat svarbus pasienio punktas su Karaliaučiaus sritimi.

Kybartams ir Virbaliui bendrai numatomi sprendiniai:

- Susisiekimo infrastruktūros sistemos plėtra;
- Pakelės infrastruktūros plėtra;
- Inžinerinės ir energetinės infrastruktūros plėtra.

Remiantis Lietuvos Respublikos teritorijos bendroju planu Kybartų ir Virbalio miestai yra priskirti b kategorijos centrams, kuriems teikiamas kokybinės ir kiekybinės plėtros prioritetas. Tai yra antra pagal reikšmę kategorija bendroje rajono gyvenamųjų vietovių struktūroje.

b kategorijos centrų socialinę ir ekonominę bazę sudaro esamos ir plėtojamos švietimo, sveikatos ir socialinės apsaugos, globos ir rūpybos, kultūros įstaigos su tinkamo lygio technine įranga. Šiuose centruose turėtų būti koncentruojamos materialinės investicijos, apjungiamos lėšos skirtos teritorijos priežiūrai ir inžinerinių sistemų naudojimui. Minimalus vietinių centrų privalomo institucinio aprūpinimo įstaigų sąrašas: mokykla, medicinos ir priešmokyklinės įstaigos, globos ir rūpybos tarnybos, gaisrinė, policija, greitoji medicininė pagalba, įvairios techninės komunalinės ūkio tarnybos.

Vietinių b kategorijos centrų plėtroje privalomąją savivaldybės dalį sudaro:

- ✓ Socialinis būstas, kurio dalis bendroje rajono būsto struktūroje turėtų sudaryti 5-10 %. Šis būstas skiriamas ne vien socialiai remtiniams žmonėms, bet ir tiems vyresnio amžiaus vienišiams gyventojams, kurių būstas kaimuose, vienkiemiuose yra nesaugus, sunkiai parduodamas ir kuriems reikalinga parama bei globa;
- ✓ Aukštos kokybės būstas, kuris būtų finansuojamas privataus sektoriaus (kurių darbu suinteresuoti vietiniai centrai) lėšomis ir kurio statybai savivaldybė teiktų paramą, pagalbą ir pan.;
- ✓ Inžineriniai tinklai, gatvės, atliekų surinkimo sistemos, jų plėtra, modernizavimas, naudojimas ir priežiūra;
- ✓ Viešojo transporto sistemos vystymas, jos aptarnavimo lygio ir kokybės užtikrinimas;
- ✓ Galimiems investuotojams (pramonė, transportas, sandėliavimas, medicinos, prekybos ir kt. paslaugos) parengta pasiūlos investuoti sistema, kurią sudarytų iš anksto paruošti objektai (sklypai, pastatai) ir aiškiai apibrėžtos sąlygos bei reikalavimai ir pan.

Gamtinio karkaso struktūroje Kybartai patenka į gražinamo ir gausinamo kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų kraštovaizdžio formavimo zoną. Organizuojant nacionalinę regioninę politiką reikalingas gamtinio karkaso formavimo rėmimas. Teritorija patenka į perspektyvinių valstybinių parkų ribas.

Rekreacinių arealų resursinio potencialo kategorijų skalėje Kybartai ir Virbalis yra didelio potencialo rekreacinėje teritorijoje, per kurią praeina rekomenduojamas nacionalinis maršrutas „Lietuvos istorijos ir kultūros vėrinys“ svarbiausi turistų judėjimo keliai, regioninis „Suvalkijos parkų žiedas“.

Transporto infrastruktūros požiūriu pro miestus praeina pirmo (tarptautinio) rango magistralinis kelias (transeuropinio Kretos IX transporto koridoriaus šaka IX D).

Energetinėje ir ekoinžinerinėje infrastruktūroje LR BP numato naują 500 kV aukštos įtampos elektros tinklą oro liniją. Minėtus miestus kerta 110 ir 330 kV esamos oro linijos, kurios sujungtos su Kaliningrado energosistema.

Urbanistinės struktūros sprendiniai

Kybartai kartu su Virbaliu numatyti kaip Vilkaviškio rajono plėtros pcentris (gyvenamosios statybos centras), kuris dekoncentruotų plėtros potencialą rajono teritorijoje ir būtų svarbus vietinės reikšmės aptarnavimo centras.

Susisiekimo infrastruktūros sistemos plėtra

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniuose numatomas Kybartų–Virbalio šiaurinio aplinkkelio nutiesimas, tuo tikslu numatant rezervuoti ir tam reikalingas teritorijas. Anksčiau sudarytuose planuose bendrą Kybartų ir Virbalio miestų apvažiavimą buvo siūloma tiesti aplenkiant minėtus miestus iš pietų pusės. Vilkaviškio rajono bendrajame plane siūloma aplinkkelį rengti aplenkiant Kybartų ir Virbalio miestus iš šiaurės pusės ir aplinkkelį užbaigti prie esamo Kybartų pasienio kontrolės punkto (kaip ir Marijampolės apskrities bendrajame plane). Inžinerinės infrastruktūros sprendiniuose numatomas Kybartų–Virbalio šiaurinio aplinkkelio nutiesimas iki 2015 m., tuo tikslu numatant rezervuoti ir tam reikalingas teritorijas.

Socialinė infrastruktūra

Čia turi būti teikiamos pagrindinės kokybiškos viešosios paslaugos (sveikatos priežiūros, socialinės, kitos gyventojų ir ūkio subjektų aptarnavimo paslaugos), taip pat skatinama privačių paslaugų plėtra.

Pakelės infrastruktūra

Kybartuose ir Virbalyje reikia plėtoti pakelės infrastruktūrą, kokybiškai plėtoti paslaugų infrastruktūros objektus (maitinimo įstaigų (restoranų, kavinių ar kt.), poilsio aikštelių (automobilių stovėjimo aikštelių), viešbučių (nakvynės namų, motelių ar kt.), parduotuvių ir techninio aptarnavimo stočių tinklą turizmo plėtros zonose: krašto reikšmės kelių Nr.186 Kybartai–Vištytis, rajoninių kelių Nr. 5102 Virbalis–Vištytis, Nr.5103 Kudirkos Naumištis–Kybartai kryptimis, įrengti degalinę Virbalio Miesto Laukų kaime.

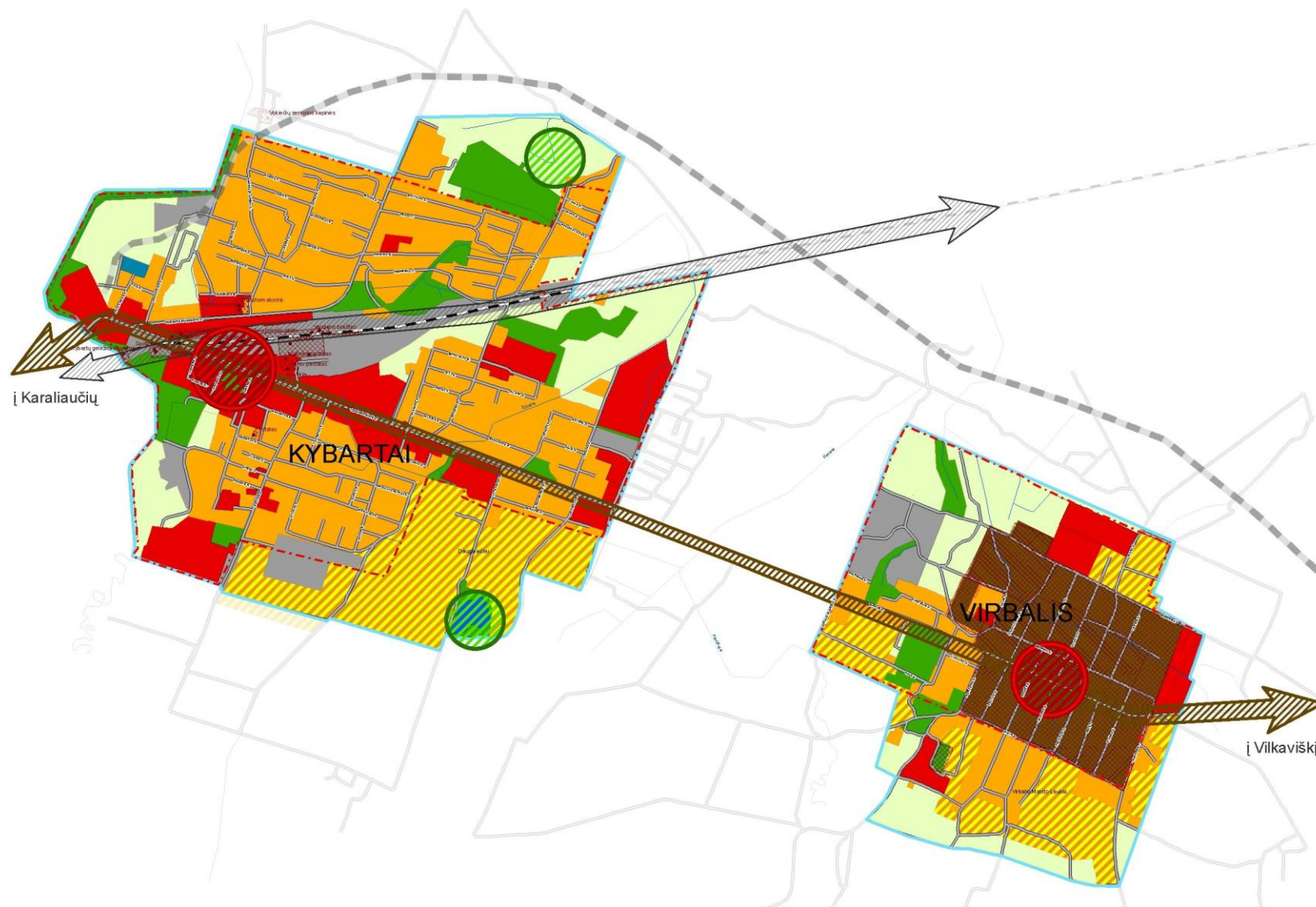
Kybartų ir Virbalio miestuose sukurti automobilių stovėjimo aikštelių tinklą. Prie pastatų naudojamus žemės plotus tinkamus automobilių stovėjimo aikštelėms, inventorizuoti ir sutvarkyti automobiliams statyti viešojo naudojimo aikšteles bei gatves, įrengti šaligatvius

Inžinerinė ir energetinė infrastruktūra

Plėsti skirstomųjų dujotiekių tinklą: nuo esamos Vilkaviškio dujų skirstymo stoties į Kybartų, Virbalio miestus. Numatoma kartu plėtoti ir rekonstruoti Kybartų ir Virbalio esamus inžinerinės infrastruktūros tinklus (taip pat juos sujungti tarpusavyje).

Vandens tiekimas ir nuotekos

Numatoma plėtoti vandentiekių sistemas, rekonstruoti esamus tinklus. Apjungti Kybartų ir Virbalio vandentiekio sistemas. Esamos vandenvietės ir vandens gerinimo įrenginius palaikyti geros techninės būklės. Taip pat plėtoti esamas nuotekų surinkimo sistemas Kybartuose ir Virbalyje. Pastatyti naujus nuotekų valymo įrenginius, nukreipiant abiejų gyvenamųjų vietovių surenkamas buitines nuotekas. Esamą seną nuotekų valymo įrenginį numatoma demontuoti.



2 pav. Kybartų – Virbalio miestų teritorijų architektūrinė-urbanistinė struktūra

KONCEPCIJOS SPRENDINIAI KYBARTŲ MIESTUI

Pagrindiniai Kybartų miesto tolimesnio vystymo teiginiai

Kybartų miesto klestėjimo periodas – turtinga istorinė praeitis susijusi su strategiškai svarbia Kybartų miesto, kaip pasienio su Karaliaučiaus sritimi punkto, vieta. Išnaudojant šią Kybartų strateginę padėtį, išlikusias architektūros vertybes ir aktyvią miesto veiklą galima numatyti gyvą miesto ateitį, besiremiančią tiek ekonomiais, tiek kultūriniais renginiais.

Kybartų miesto urbanistinė–architektūrinė kompozicija yra formuojama magistralinio kelio A7 (miesto ribose tai J. Basanavičiaus gatvė) bei geležinkelio kurie kerta miestą iš rytų į vakarus ir susikerta vakarinėje miesto dalyje netoli pasienio.

Pagrindiniai architektūriniai–urbanistiniai sprendiniai Kybartų miestui yra verslo ir gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimas, pasienio teritorijai reikalingos infrastruktūros kūrimas ir plėtojimas. Iš šių pagrindinių sprendinių išsivystys dauguma sprendinių etapo konkretizuojančių sprendinių, numatančių konkrečias plėtros priemones Kybartų miestui.

Kybartų miesto bendrojo plano koncepcijoje nurodomi siūlomi teritorijos naudojimo tipai. Miesto centro dalis, esanti tarp J. Basanavičiaus gatvės ir geležinkelio susikirtimo, bei su šiomis pagrindinėmis transporto trasomis besiribojančios teritorijos priskiriamos **Miesto centro paskirties, paslaugų ir komercinėms teritorijoms**. Tai pagrindinės aktyvios miesto centro erdvės, kuriose gali būti vykdomos įvairios veiklos, joms priskirta ir keletas ne centrinėje miesto dalyje esančių teritorijų.

Pagrindinis ir svarbiausias prioritetas **gyvenamosios paskirties teritorijoms** Kybartų mieste – esamos infrastruktūros sutvarkymas ir jos plėtra, keliant gyvenimo sąlygas visoje miesto teritorijoje, įrengiant tiek reikalingą inžinerinę infrastruktūrą komunaliniams patogumams, tiek sutvarkant visas miesto gatves užtikrinant gerą jų būklę, esant galimybių tankinant esamų urbanistinę struktūrą. Šalia Kybartų esančio Daugėlaičių kaimo teritorijoje numatoma gyvenamosios paskirties teritorijų plėtra. Šios teritorijos numatomos kaip Kybartų miesto plėtros teritorijos, dėl šių teritorijų artimumo miestui ir galimybių jose įrengti reikalingą miesto infrastruktūrą. Šioje teritorijoje numatoma esančių žemės ūkio teritorijų konversija į gyvenamosios paskirties teritorijas. Vertinant Kybartų miesto struktūrą yra gana daug neurbanizuotų teritorijų miesto administracinėse ribose, tačiau tų teritorijų nenaudojimas daugiausia nulemtas vietinės situacijos – dalis jų yra nepatogios susisiekimo atžvilgiu (geležinkelio atribota šiaurinė miesto dalis), dalis nepatrauklios statybai dėl aukštų gruntinių vandenių, greta yra nepageidaujamų objektų kaimynystė (pvz. geležinkelio trasa, Kybartų pataisos namai).

Miesto teritorijose, kuriose yra esami visuomeniniai objektai, teritorija priskiriama **visuomeninės paskirties teritorijoms**. Naujų visuomeninės paskirties teritorijų ar esamųjų mažinimo nenumatoma.

Esamas gamybines teritorijas Kybartuose siūloma planuojamu laikotarpiu rezervuoti pramonei bei smulkiam ir vidutiniam verslui plėtoti. **Verslo, gamybos, pramonės teritorijoms** numatomos zonos esamų pramoninių ir komercinių teritorijų ribose – pietinėje Kybartų dalyje šalia Vištyčio g. ir Gedimino g. esančios gamybinės teritorijos ribose.

Ateityje didėjant krovinių apyvartai su Kaliningrado sritimi, tikėtinas Kybartų su Virbaliu, kaip aptarnaujančių krovinių ir keleivių tranzitą logistikos centrų, spartesnis vystimasis. Tuo tikslu, teritorijoje už J. Basanavičiaus ir geležinkelio sankirtos numatoma **techninės infrastruktūros teritorija** reikalingos infrastruktūros plėtrai. Kadangi šioje zonoje yra pasienio punktas, numatoma teritorija automobilių stovėjimo aikštelės įrengimui bei reikalingos infrastruktūros pasienį pėsčiomis kertantiems žmonėms sukūrimui. Naujai numatoma techninės infrastruktūros teritorija į pietus nuo Kybartų pataisos namų, šioje teritorijoje galima būtų plėtoti

atsinaujinančios elektros energijos gamybos objektus arba tranzitinio transporto aptarnavimo infrastruktūrą.

Prie techninės infrastruktūros priskiriama ir naujai planuojama dviejų lygių sankryža Basanavičiaus g. per geležinkelį, kuri padėtų išvengti tranzitinio transporto srauto pertraukimo dėl traukinių eismo, taip pat būtų pagerintos šiaurinės miesto dalies susisiekimo sąlygos su centrine Kybartų miesto dalimi.

Koncepcijos sprendiniuose yra numatomas ir miesto aplinkkelis, kuris atsišakoja nuo magistralinio kelio A7 prieš Virbalį ir aplenkdamas abu miestus – Kybartus ir Virbalį įsijungia į Kybartus šiaurinėje miesto dalyje netoli valstybinės sienos.

Šiaurinėje miesto dalyje buvusių karjerų vietoje siūloma numatyti teritoriją galimai poilsiavietei, išlaikant pakankamus atstumus nuo kapinių, siekiant išvengti psichologinio disonanso tarp šių skirtingų paskirčių teritorijų.

Teritorijose esančiose arti Lietuvos valstybės sienos su Karaliaučiaus sritimi bei nepatraukliose ir neperspektyviose urbanizavimo požiūriu, numatomos **neurbanizuojamos žemės ūkio teritorijos**. Kolektyvinius sodus šiaurinėje miesto dalyje ir teritorijoje tarp geležinkelio ir šiaurinės miesto ribos besiribojančiomis su nauja kapinių plėtros teritorija taip pat siūloma priskirti prie neurbanizuojamų žemės ūkio teritorijų. Savaiminis sodų urbanizavimas neleidžia sukurti tinkamos infrastruktūros gyvenimui, o planinį šių teritorijų konvertavimą įgyvendinti būtų labai sudėtinga, dėl labai siaurų tarpų tarp sklypų, kurių nepakaktų inžinerinės infrastruktūros plėtrai.

Pagrindinės **bendrojo naudojimo erdvės ir želdynai** išskiriami esamose susiformavusiose želdinių teritorijose šalia upelių valstybinėje žemėje, planuojamo parko Vištyčio g. teritorijoje, esamose kapinėse ir teritorijose besiribojančiose su Lietuvos Respublikos ir Karaliaučiaus siena.

Bendroju planu planuojamoje teritorijoje numatoma viena **rekreacinė teritorija** – aplinkui Daugėlaičių kaime esantį vandens telkinį. Ji gali būti naudojama poilsui, taip pat joje gali būti įrengiama rekreacijai ir poilsui prie vandens reikalinga infrastruktūra.

IŠVADOS

1. Kybartų miestas yra aktyvioje Vilkaviškio rajono urbanistinės integracijos ašies zonoje. Miesto esamos būklės analizės duomenimis demografinių, ekonominių procesų tendencijos yra neigiamos. Bendrasis planas ir jo koncepcija, kuri ruošiamą 20-čiai metų orientuota į subalansuotą plėtrą ir esamos urbanistinės struktūros gerinimą, tačiau yra numatoma ir plėtros teritorijų pietinėje miesto dalyje tam, kad esant plėtrai ji vyktų subalansuotai ir suplanuotai.
2. Miesto vizija pagal šią koncepciją ne kiekybinė–teritorinė plėtra, bet miesto terpės kokybės gerinimas. Tam reikės sutvarkyti inžinerinę infrastruktūrą. Vandens ir nuotėkų tinklai turi pasiekti daugumą pastatų. Gatvės turi būti kokybiškos dangos, su šaligatviais.
3. Naujų gyvenamųjų namų kvartalų numatoma nedaug, bei siūloma skatinti darbo vietų kūrimą numatant darbo vietų kūrimą susijusį su pasienio infrastruktūros aptarnavimu. Vykdam urbanistinę Kybartų plėtrą, svarbu, kad tai būtų nedideli, neaukšti pastatai, nesiskiriantys iš konteksto, tuo pačiu siekiant optimalaus užstatymo intensyvumo dėl ekonomiškumo miesto teritorijos išnaudojimo.
4. Bendrojo plano sprendinių stadijoje, atsižvelgiant į konkrečius sprendinius bei žemės nuosavybės duomenis (kadastrinių sklypų ribas) siūloma keisti bei tikslinti miesto ribas.