

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY ZIELONKI DOTYCZĄCYCH
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 10 w granicach administracyjnych
miejsowości Garlica Duchowna zatwierdzonego uchwałą XXXI/98/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 listopada 2005 r.

Uwagi złożone w okresie od 23 października 2019 r. do 12 grudnia 2019 r.

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | 6. | 12.12.1019 | [...]* [...]* | <p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – wartościowym byłoby wprowadzenie uszczegółowienia na czym ma polegać tzw. „nowatorskość” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2, nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy i uwzględnienia jej w planowanych zmianach w taki sposób aby nie ograniczać zabudowy, nie powodować przez to utraty wartości działki: <i>„ Do pełnej analizy punktu, który w zamiarze autora ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień: Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.:”...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.”;</i></p> <p>3) §13 ust. 2 pkt 8 – aby autor zmian planu miejscowego obszaru Węgrzce w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował poniżej proponowane rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie tracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych: <i>„Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki. Na potwierdzenie</i></p> | działka nr 542 Węgrzce | | <p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” oraz odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuważalna.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, <u>w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</u> Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>powyższego stwierdzenia, załączona do uwagi, analiza działki 542, która w sposób oczywisty wskazuje jak wiele stracimy jako właściciele. Autor zmian do planu miejscowego twierdzi, że są one zgodne z zapisami uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. należy stwierdzić, że zmieniając ilość miejsc postojowych nie uwzględniono jednego z zapisów Studium przywołanego powyżej o treść cyt.: "... z dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć..."</p> <p>Jednocześnie wnosimy o logiczne przeanalizowanie innych zapisów miejscowych planów zagospodarowania (np. zmiana wskaźnika terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym, dla parkingów, dojeżdż, dojazdów) oraz obniżenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych lub dopuszczenie terenów parkingów jako „zielonych” mogłoby w prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni dojeżdż, dojazdów jak również miejsc postojowych.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych daje możliwość ich zmiany zgodnie z zapisem studium: cyt.: "... dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, przyjęcie odstępstw od podanych wskaźników do 15% ich wartości ..."</p> <p>Podsumowując, autor zmian nie odnosząc się do innych wskaźników miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tzn. do par. 17 ust.4 pkt 2): „łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym”, popełnił duży błąd.</p> <p>Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w przypadku pozostawienia miejsc postojowych na zewnątrz budynku, 2) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę około 800 zł/m² powierzchni pum w przypadku realizacji garażu podziemnego, co daje kwotę ok. 50 -70 tys dla jednego lokalu mieszkalnego.” | | | <p>dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań, do cech lokalnego krajobrazu, zakłócając funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwia powstawanie inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny.</p> <p>Nie naruszanie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.</p> <p>Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzania „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek.</p> <p>Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | | | | <p>postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%. Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |
| 2. | 7. | 12.12.2019 | [...]* | <p>Uwaga dotyczy:</p> <p>§13 ust. 5 pkt 6 – aby autor zmian planów miejscowych w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował poniżej proponowane rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie tracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych:</p> <p>„Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki. Autor zmian do planu miejscowego twierdzi, że są one zgodne z zapisami uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. należy stwierdzić, że zmieniając ilość miejsc postojowych nie uwzględniono jednego z zapisów Studium przywołanego powyżej o treść cyt.: „... z dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć...”</p> <p>Należy zadać pytanie dlaczego ww. stwierdzenie nie znalazło się w planowanej zmianie ilości miejsc postojowych do planu zagospodarowania. W szczególnych sytuacjach lokalizacyjnych mogłoby rozwiązać wiele problemów, które będą generowały 3 miejsc postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego, np. nie będzie można skorzystać z zapisu zawartego w Warunkach technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – par. 19 ust. 1 pkt 1- dotyczący odległości miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku od okien budynku dla którego zostaną zaprojektowane. Tzn. wg rozporządzenia można lokalizować przy budynku jedynie dwa miejsca postojowe, przy 3 należy odsunąć od okien budynku o 7 m – co powoduje duże ograniczenia w projektowaniu zagospodarowania działki. Jest to kolejny element, który mocno wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy działki a więc utratę jej wartości.</p> <p>Wydaje się biorąc pod uwagę powyższe rozważania, że logiczne przeanalizowanie innych zapisów miejscowych planów zagospodarowania (np. zmiana wskaźnika terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym, dla parkingów, dojazdów) oraz obniżenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych lub dopuszczenie terenów parkingów jako „zielonych” mogłoby w prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni dojazdów, dojazdów jak również miejsc postojowych.</p> | działka nr 99/31 Januszowice | | <p>Uwaga, w zakresie zmiany liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwia powstawanie inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny.</p> <p>Nie naruszenie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.</p> <p>Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek.</p> <p>Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych daje możliwość ich zmiany zgodnie z zapisem studium: cyt.:”... <i>dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, przyjęcie odstępstw od podanych wskaźników do 15% ich wartości</i> ...”.</p> <p>Podsumowując, autor zmian nie odnosząc się do innych wskaźników miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tzn. do par. 17 ust.4 pkt 2): „<i>łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym</i>”, popełnił duży błąd.</p> <p>Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w przypadku pozostawienia miejsc postojowych na zewnątrz budynku, 2) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę około 800 zł/m² powierzchni pum w przypadku realizacji garażu podziemnego, co daje kwotę ok. 50 -70 tys. dla jednego lokalu mieszkalnego, 3) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę ok. 2500 zł/ m powierzchni użytkowej w przypadku realizacji garażu na poziomie terenu. Zakładając, że garaż będzie 2 stanowiskowy a jedno miejsce garażowe będzie przed budynkiem (co będzie często niemożliwe w szczególnych przypadkach przy zastosowaniu wskaźnika maks. 20% dla terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym w tym parkingów) – kwota jaką trzeba dopłacić wynosić będzie ok. 70 -90 tys. Do jednego lokalu mieszkalnego.” | | | <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%.</p> <p>Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |
| 3. | 8. | 12.12.2019 | [...]* | <p>Uwaga dotyczy:</p> <p>§13 ust. 5 pkt 6 – aby autor zmian planów miejscowych w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował poniżej proponowane rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie stracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych:</p> <p>„Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki. Autor zmian do planu miejscowego twierdzi, że są one zgodne z zapisami uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. należy stwierdzić, że zmieniając ilość miejsc postojowych nie uwzględniono jednego z zapisów Studium przywołanego powyżej o treść cyt.:”... z <i>dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć...</i>”</p> <p>Należy zadać pytanie dlaczego ww. stwierdzenie nie znalazło się w</p> | działka nr 99/32, 99/33 Januszowice | | <p>Uwaga, w zakresie zmiany liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwi powstawanie inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>planowanej zmianie ilości miejsc postojowych do planu zagospodarowania. W szczególnych sytuacjach lokalizacyjnych mogłoby rozwiązać wiele problemów, które będą generowały 3 miejsc postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego, np. nie będzie można skorzystać z zapisu zawartego w Warunkach technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – par. 19 ust. 1 pkt 1- dotyczący odległości miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku od okien budynku dla którego zostaną zaprojektowane. Tzn. wg rozporządzenia można lokalizować przy budynku jedynie dwa miejsca postojowe, przy 3 należy odsunąć od okien budynku o 7m – co powoduje duże ograniczenia w projektowaniu zagospodarowania działki. Jest to kolejny element, który mocno wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy działki a więc utratę jej wartości.</p> <p>Wydaje się biorąc pod uwagę powyższe rozważania, że logiczne przeanalizowanie innych zapisów miejscowych planów zagospodarowania (np. zmiana wskaźnika terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym, dla parkingów, dojeżdż, dojazdów) oraz obniżenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych lub dopuszczenie terenów parkingów jako „zielonych” mogłoby w prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni dojeżdż, dojazdów jak również miejsc postojowych.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych daje możliwość ich zmiany zgodnie z zapisem studium: cyt.:”... <i>dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, przyjęcie odstępstw od podanych wskaźników do 15% ich wartości ...</i>”.</p> <p>Podsumowując, autor zmian nie odnosząc się do innych wskaźników miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego(tzn. do par. 17 ust.4 pkt 2): „<i>łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym</i>”, popełnił duży błąd.</p> <p>Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w przypadku pozostawienia miejsc postojowych na zewnątrz budynku, 2) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę około 800 zł/m² powierzchni pum w przypadku realizacji garażu podziemnego, co daje kwotę ok. 50 -70 tys. dla jednego lokalu mieszkalnego, 3) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę ok. 2500 zł/ m powierzchni użytkowej w przypadku realizacji garażu na poziomie terenu. Zakładając, że garaż będzie 2 stanowiskowy a jedno miejsce garażowe będzie przed budynkiem (co będzie często niemożliwe w szczególnych przypadkach przy zastosowaniu wskaźnika maks. 20% dla terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym w tym parkingów) – kwota jaką trzeba dopłacić wynosić będzie ok. 70 -90 tys. Do jednego lokalu mieszkalnego.” | | | <p>mieszkalny.</p> <p>Nie naruszenie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.</p> <p>Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „<i>nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium</i>”.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek.</p> <p>Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%.</p> <p>Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 4. | 9. | 09.12.2019 | Nestor Sp. z o.o. | <p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: <i>„ Do pełnej analizy punkty, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień:</i> <u>1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</u> <i>Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</i> <u>2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów.</u> <i>Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do</i></p> | działki nr 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 319 Zielonki | | <p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” oraz odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, <u>w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednio warunki dla osiągania założonych celów rozwoju.</u></p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwia powstawanie</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p><i>tradycji.</i></p> <p><i>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: "...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej."</i></p> <p>3) §13 ust. 5 pkt 6 – aby autor zmian planów miejscowych w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował poniżej proponowane rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie tracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych:</p> <p>„Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki. Autor zmian do planu miejscowego twierdzi, że są one zgodne z zapisami uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. <u>Należy stwierdzić, że zmieniając ilość miejsc postojowych nie uwzględniono jednego z zapisów Studium przywołanego powyżej o treść cyt.: "... z dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć..."</u></p> <p><u>Należy zadać pytanie dlaczego ww. stwierdzenie nie znalazło się w planowanej zmianie ilości miejsc postojowych do planu zagospodarowania.</u> W szczególnych sytuacjach lokalizacyjnych mogłoby rozwiązać wiele problemów, które będą generowały 3 miejsca postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego, np. nie będzie można skorzystać z zapisu zawartego w Warunkach technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – par. 19 ust. 1 pkt 1- dotyczący odległości miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku od okien budynku dla którego zostaną zaprojektowane. Tzn. wg rozporządzenia można lokalizować przy budynku jedynie dwa miejsca postojowe, przy 3 należy odsunąć od okien budynku o 7m – co powoduje duże ograniczenia w projektowaniu zagospodarowania działki. Jest to</p> | | | <p>inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny.</p> <p>Nie naruszanie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.</p> <p>Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek.</p> <p>Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%.</p> <p>Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>W odniesieniu do zmiany projektu planu nie następuje nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>kolejny element, który mocno wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy działki a więc utratę jej wartości.</p> <p>Wydaje się biorąc pod uwagę powyższe rozważania, że logiczne przeanalizowanie innych zapisów miejscowych planów zagospodarowania (np. zmiana wskaźnika terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym), dla parkingów, dojeżdż, dojazdów oraz obniżenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych lub dopuszczenie terenów parkingów jako „zielonych” mogłoby w prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni dojeżdż, dojazdów jak również miejsc postojowych.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych daje możliwość ich zmiany zgodnie z zapisem studium: cyt.:”... <i>dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, przyjęcie odstępstw od podanych wskaźników do 15% ich wartości</i> ...”.</p> <p>Podsumowując, autor zmian nie odnosząc się do innych wskaźników miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego(tzn. do par. 17 ust.4 pkt 2): „<i>łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym</i>”, popełnił duży błąd.</p> <p>Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w przypadku pozostawienia miejsc postojowych na zewnątrz budynku, 2) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę około 800 zł/m² powierzchni pum w przypadku realizacji garażu podziemnego, co daje kwotę ok. 50 -70 tys. dla jednego lokalu mieszkalnego, 3) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę ok. 2500 zł/ m powierzchni użytkowej w przypadku realizacji garażu na poziomie terenu. Zakładając, że garaż będzie 2 stanowiskowy a jedno miejsce garażowe będzie przed budynkiem (co będzie często niemożliwe w szczególnych przypadkach przy zastosowaniu wskaźnika maks. 20% dla terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym w tym parkingów) – kwota jaką trzeba dopłacić wynosić będzie ok. 70 -90 tys. do jednego lokalu mieszkalnego.” | | | <p><i>uzasadnienia merytorycznego.</i>” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |
| 5. | 10. | 12.12.2019 | Zakład Wykonawstwa Sieci Elektrycznych Kraków Spółka Akcyjna | <p>Uwaga dotyczy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej; 2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: „ <i>Do pełnej analizy punkty, który w zamiarze autora zmian ma być</i> | działki nr: 107/1, 107/2, 108/1, 126/2, 126/3, 128/2, 128/3, 127/1 Zielonki | | <p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” oraz odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p><i>usunięty należy omówić kilka zagadnień:</i></p> <p><u>1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</u> <i>Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</i></p> <p><i>2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów.</i> <i>Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do tradycji.</i></p> <p><i>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w</i></p> | | | <p>pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, <u>w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągania założonych celów rozwoju.</u> Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwi powstawanie inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p><i>którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: "...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej."</i></p> <p>3) §13 ust. 5 pkt 6 – aby autor zmian planów miejscowych w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował poniżej proponowane rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie tracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych:</p> <p>„Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki. Autor zmian do planu miejscowego twierdzi, że są one zgodne z zapisami uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. <u>Należy stwierdzić, że zmieniając ilość miejsc postojowych nie uwzględniono jednego z zapisów Studium przywołanego powyżej o treść cyt.: "... z dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć..."</u></p> <p><u>Należy zadać pytanie dlaczego ww. stwierdzenie nie znalazło się w planowanej zmianie ilości miejsc postojowych do planu zagospodarowania.</u> W szczególnych sytuacjach lokalizacyjnych mogłoby rozwiązać wiele problemów, które będą generowały 3 miejsc postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego, np. nie będzie można skorzystać z zapisu zawartego w Warunkach technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – par. 19 ust. 1 pkt 1- dotyczący odległości miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku od okien budynku dla którego zostaną zaprojektowane. Tzn. wg rozporządzenia można lokalizować przy budynku jedynie dwa miejsca postojowe, przy 3 należy odsunąć od okien budynku o 7m – co powoduje duże ograniczenia w projektowaniu zagospodarowania działki. Jest to kolejny element, który mocno wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy działki a więc utratę jej wartości.</p> <p>Wydaje się biorąc pod uwagę powyższe rozważania, że logiczne przeanalizowanie innych zapisów miejscowych planów zagospodarowania (np. zmiana wskaźnika terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym), dla parkingów, dojeżdż, dojazdów oraz obniżenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych lub dopuszczenie terenów parkingów jako „zielonych” mogłoby w prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni dojeżdż, dojazdów jak również miejsc postojowych.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych daje możliwość ich zmiany zgodnie z</p> | | | <p>marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny.</p> <p>Nie naruszenie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.</p> <p>Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek.</p> <p>Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%.</p> <p>Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>W odniesieniu do zmiany projektu planu nie następuje nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>zapisem studium: cyt.:”... <i>dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, przyjęcie odstępstw od podanych wskaźników do 15% ich wartości ...</i>”.</p> <p>Podsumowując, autor zmian nie odnosząc się do innych wskaźników miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego(tzn. do par. 17 ust.4 pkt 2): „<i>łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym</i>”, popełnił duży błąd.</p> <p>Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w przypadku pozostawienia miejsc postojowych na zewnątrz budynku, 2) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę około 800 zł/m² powierzchni pum w przypadku realizacji garażu podziemnego, co daje kwotę ok. 50 -70 tys. dla jednego lokalu mieszkalnego, 3) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę ok. 2500 zł/ m powierzchni użytkowej w przypadku realizacji garażu na poziomie terenu. Zakładając, że garaż będzie 2 stanowiskowy a jedno miejsce garażowe będzie przed budynkiem (co będzie często niemożliwe w szczególnych przypadkach przy zastosowaniu wskaźnika maks. 20% dla terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym w tym parkingów) – kwota jaką trzeba dopłacić wynosić będzie ok. 70 -90 tys. do jednego lokalu mieszkalnego.” | | | |
| 6. | 11. | 12.12.2019 | [...]* | <p>Uwaga dotyczy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej; 2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: <i>„ Do pełnej analizy punktu, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień:</i> <i>1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</i> <i>Studując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę</i> | działka nr 1211/2 ul. Krakowskie Przedmieście Zielonki | | <p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” oraz odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p><i>jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</i></p> <p><i>2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów.</i></p> <p><i>Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do tradycji.</i></p> <p><i>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowani kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.:”...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.”;</i></p> <p><i>3) §13 ust. 5 pkt 6 – aby autor zmian planów miejscowych w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował poniżej proponowane rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie tracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych:</i></p> <p><i>„Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca</i></p> | | | <p>4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, <u>w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</u></p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwi powstawanie inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny.</p> <p>Nie naruszanie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.</p> <p>Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki. Autor zmian do planu miejscowego twierdzi, że są one zgodne z zapisami uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. <u>Należy stwierdzić, że zmieniając ilość miejsc postojowych nie uwzględniono jednego z zapisów Studium przywołanego powyżej o treść cyt.: "... z dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć..."</u></p> <p><u>Należy zadać pytanie dlaczego ww. stwierdzenie nie znalazło się w planowanej zmianie ilości miejsc postojowych do planu zagospodarowania.</u> W szczególnych sytuacjach lokalizacyjnych mogłoby rozwiązać wiele problemów, które będą generowały 3 miejsc postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego, np. nie będzie można skorzystać z zapisu zawartego w Warunkach technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – par. 19 ust. 1 pkt 1- dotyczący odległości miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku od okien budynku dla którego zostaną zaprojektowane. Tzn. wg rozporządzenia można lokalizować przy budynku jedynie dwa miejsca postojowe, przy 3 należy odsunąć od okien budynku o 7m – co powoduje duże ograniczenia w projektowaniu zagospodarowania działki. Jest to kolejny element, który mocno wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy działki a więc utratę jej wartości.</p> <p>Wydaje się biorąc pod uwagę powyższe rozważania, że logiczne przeanalizowanie innych zapisów miejscowych planów zagospodarowania (np. zmiana wskaźnika terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym), dla parkingów, dojeżdż, dojazdów oraz obniżenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych lub dopuszczenie terenów parkingów jako „zielonych” mogłoby w prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni dojeżdż, dojazdów jak również miejsc postojowych.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych daje możliwość ich zmiany zgodnie z zapisem studium: cyt.: "... dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, przyjęcie odstępstw od podanych wskaźników do 15% ich wartości ...".</p> <p>Podsumowując, autor zmian nie odnosząc się do innych wskaźników miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tzn. do par. 17 ust.4 pkt 2): „łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym”, popełnił duży błąd.</p> <p>Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <p>1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w</p> | | | <p>MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek.</p> <p>Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%.</p> <p>Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>W odniesieniu do zmiany projektu planu nie następuje nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>przypadku pozostawienia miejsc postojowych na zewnątrz budynku,</p> <p>2) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę około 800 zł/m² powierzchni pum w przypadku realizacji garażu podziemnego, co daje kwotę ok. 50 -70 tys. dla jednego lokalu mieszkalnego,</p> <p>3) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę ok. 2500 zł/ m powierzchni użytkowej w przypadku realizacji garażu na poziomie terenu. Zakładając, że garaż będzie 2 stanowiskowy a jedno miejsce garażowe będzie przed budynkiem (co będzie często niemożliwe w szczególnych przypadkach przy zastosowaniu wskaźnika maks. 20% dla terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym w tym parkingów) – kwota jaką trzeba dopłacić wynosić będzie ok. 70 -90 tys. do jednego lokalu mieszkalnego.”</p> | | | |
| 7. | 12. | 11.12.2019 | Complex 2 Inwestycje Spółka Jawna | <p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) §13 ust. 2 pkt 8 – aby autor zmian planów miejscowych w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie tracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych;</p> <p>Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki w ogromnej skali. Skutki tych zmian odczują mieszkańcy Gminy Zielonki, którzy będą chcieli sprzedać swoje nieruchomości, a nie otrzymają odpowiedniej, satysfakcjonującej kwoty za te działki, ponieważ możliwość jej zabudowania będzie mniejsza i każda inwestycja będzie droższa w wykonaniu.</p> | działki nr: 901, 902, 903 Bibice | | <p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” oraz odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakoś życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, <u>w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</u> Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | | | | <p>kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwia powstawanie inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny.</p> <p>Nie naruszanie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.</p> <p>Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek.</p> <p>Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | | | | <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%.</p> <p>Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>W odniesieniu do zmiany projektu planu nie następuje nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |
| 8. | 13. | 09.12.2019 | [...]* | <p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: <i>„ Do pełnej analizy punkty, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień:</i> <u>1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</u> <i>Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc</i></p> | działki nr: 1079/1, 1079/2 Zielonki | | <p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” oraz odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p><i>dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</i></p> <p><i>2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów.</i></p> <p><i>Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do tradycji.</i></p> <p><i>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowani kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.:”...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.”;</i></p> <p><i>3) §13 ust. 5 pkt 6 – aby autor zmian planów miejscowych w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował poniżej proponowane rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie tracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych:</i></p> <p><i>„Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki. Autor zmian do planu miejscowego twierdzi, że są one zgodne z zapisami uchwały</i></p> | | | <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwi powstawanie inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny.</p> <p>Nie naruszanie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.</p> <p>Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”.</p> <p>Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek.</p> <p>Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. <u>Należy stwierdzić, że zmieniając ilość miejsc postojowych nie uwzględniono jednego z zapisów Studium przywołanego powyżej o treść cyt.: "... z dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć..."</u></p> <p><u>Należy zadać pytanie dlaczego ww. stwierdzenie nie znalazło się w planowanej zmianie ilości miejsc postojowych do planu zagospodarowania.</u> W szczególnych sytuacjach lokalizacyjnych mogłoby rozwiązać wiele problemów, które będą generowały 3 miejsc postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego, np. nie będzie można skorzystać z zapisu zawartego w Warunkach technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – par. 19 ust. 1 pkt 1- dotyczący odległości miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku od okien budynku dla którego zostaną zaprojektowane. Tzn. wg rozporządzenia można lokalizować przy budynku jedynie dwa miejsca postojowe, przy 3 należy odsunąć od okien budynku o 7m – co powoduje duże ograniczenia w projektowaniu zagospodarowania działki. Jest to kolejny element, który mocno wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy działki a więc utratę jej wartości.</p> <p>Wydaje się biorąc pod uwagę powyższe rozważania, że logiczne przeanalizowanie innych zapisów miejscowych planów zagospodarowania (np. zmiana wskaźnika terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym), dla parkingów, dojazdów, dojść, dojazdów oraz obniżenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych lub dopuszczenie terenów parkingów jako „zielonych” mogłoby w prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni dojazdów, dojazdów jak również miejsc postojowych.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych daje możliwość ich zmiany zgodnie z zapisem studium: cyt.: "... dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, przyjęcie odstępstw od podanych wskaźników do 15% ich wartości ...".</p> <p>Podsumowując, autor zmian nie odnosząc się do innych wskaźników miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tzn. do par. 17 ust.4 pkt 2): „łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym”, popełnił duży błąd.</p> <p>Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w przypadku pozostawienia miejsc postojowych na zewnątrz budynku, 2) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę około 800 zł/m² powierzchni pum w przypadku realizacji garażu podziemnego, co daje kwotę ok. 50 -70 tys. dla jednego lokalu | | | <p>dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%. Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>W odniesieniu do zmiany projektu planu nie następuje nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | mieszkalnego, 3) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę ok. 2500 zł/ m powierzchni użytkowej w przypadku realizacji garażu na poziomie terenu. Zakładając, że garaż będzie 2 stanowiskowy a jedno miejsce garażowe będzie przed budynkiem (co będzie często niemożliwe w szczególnych przypadkach przy zastosowaniu wskaźnika maks. 20% dla terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym w tym parkingów) – kwota jaką trzeba dopłacić wynosić ok. 70 -90 tys. do jednego lokalu mieszkalnego.” | | | |
| 9. | 14. | 09.12.2019 | Węgrzce Projekt Sp. z o.o. | <p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: „ Do pełnej analizy punkty, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień: <u>1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</u> Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</p> <p>2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów.</p> | działki nr: 305/216, 305/217, 305/207 Węgrzce | | <p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” oraz odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, <u>w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</u> Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p><i>Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylizacja budynków do tradycji.</i></p> <p><i>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: „...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.”;</i></p> <p>3) §13 ust. 5 pkt 6 – aby autor zmian planów miejscowych w zakresie ilości miejsc postojowych przeanalizował poniżej proponowane rozwiązania i doprowadził do sytuacji gdzie działki nie tracą na wartości a jednocześnie będą spełnione oczekiwania dotyczące ilości miejsc postojowych: <i>„Planowana zmiana ilości miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych na działkę (jak jest w chwili obecnej) na 3 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny znacznie ograniczy możliwość zabudowy praktycznie każdej działki względem obowiązującego planu zagospodarowania obowiązującego w chwili obecnej, co spowoduje utratę wartości działki. Autor zmian do planu miejscowego twierdzi, że są one zgodne z zapisami uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. <u>Należy stwierdzić, że zmieniając ilość miejsc postojowych nie uwzględniono jednego z zapisów Studium przywołanego powyżej o treść cyt.: „... z dopuszczeniem możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć...”</u></i> <u>Należy zadać pytanie dlaczego ww. stwierdzenie nie znalazło się w planowanej zmianie ilości miejsc postojowych do planu zagospodarowania.</u> W szczególnych sytuacjach lokalizacyjnych mogłoby rozwiązać wiele problemów, które będą generowały 3</p> | | | <p>zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p> <p>Wskazywany w treści uwagi obecny zapis planu miejscowego określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce, umożliwia powstawanie inwestycji, które obejmują wiele domów jednorodzinnych zlokalizowanych na jednej działce, jednocześnie przewidują minimalną ilość miejsc postojowych (np. 2, co jest zgodne z zapisami obowiązujących mpzp). Aktualne zapisy planów umożliwiają zwiększenie powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej kosztem ilości miejsc postojowych.</p> <p>Przedmiot zmiany planu miejscowego zwiększa ilość miejsc postojowych, wskazując iż odnoszą się do odrębnego lokalu mieszkalnego. Wpłyne to na ograniczenie powierzchni i intensywności zabudowy oraz co jest niezwykle istotne rozwiąże problem braku miejsc postojowych, który powstaje po oddaniu inwestycji do użytkowania.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozdział 6.2 PLANOWANIE MIEJSCOWE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, obowiązującej zmiany Studium, ustala minimalne ilości miejsc postojowych, w tym m.in. dla zabudowy jednorodzinnej – 3m.p./ każdy odrębny lokal mieszkalny. Nie naruszenie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium. Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”. Na etapie sporządzania projektu planu, zgodnie z Rozdziałem 6.3. SPÓJNOŚĆ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM, obowiązującej zmiany Studium dopuszczono korekty i uściślenia wskazanych w Studium wskaźników urbanistycznych – o ile będą wynikać z racjonalnych, uzasadnionych przesłanek. Powyższe dopuszczenia nie mają zastosowania w projekcie zmiany planu miejscowego ze względu na cel podjęcia zmiany w zakresie miejsc postojowych, tj. polepszenia warunków dla komfortu życia obecnych i przyszłych mieszkańców gminy Zielonki.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p> <p>Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają np. wskaźnik zabudowy na poziomie 50% lub 40% i powierzchnię biologicznie czynną również na poziomie 50% lub 60%. Tak ustalone</p> |

| Lp | NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WOJTA | DATA ZŁOŻENIA UWAGI | IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej) | TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej) | OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą) | USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA | UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag) |
|----|---|---------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | <p>miejsc postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego, np. nie będzie można skorzystać z zapisu zawartego w Warunkach technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – par. 19 ust. 1 pkt 1- dotyczący odległości miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku od okien budynku dla którego zostaną zaprojektowane. Tzn. wg rozporządzenia można lokalizować przy budynku jedynie dwa miejsca postojowe, przy 3 należy odsunąć od okien budynku o 7m – co powoduje duże ograniczenia w projektowaniu zagospodarowania działki. Jest to kolejny element, który mocno wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy działki a więc utratę jej wartości.</p> <p>Wydaje się biorąc pod uwagę powyższe rozważania, że logiczne przeanalizowanie innych zapisów miejscowych planów zagospodarowania (np. zmiana wskaźnika terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym), dla parkingów, dojeżdż, dojazdów oraz obniżenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych lub dopuszczenie terenów parkingów jako „zielonych” mogłoby w prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni dojeżdż, dojazdów jak również miejsc postojowych.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych daje możliwość ich zmiany zgodnie z zapisem studium: cyt.:”... dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na etapie sporządzania planów miejscowych, przyjęcie odstępstw od podanych wskaźników do 15% ich wartości ...”.</p> <p>Podsumowując, autor zmian nie odnosząc się do innych wskaźników miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego(tzn. do par. 17 ust.4 pkt 2): „łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym”, popełnił duży błąd.</p> <p>Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w przypadku pozostawienia miejsc postojowych na zewnątrz budynku, 2) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę około 800 zł/m² powierzchni pum w przypadku realizacji garażu podziemnego, co daje kwotę ok. 50 -70 tys. dla jednego lokalu mieszkalnego, 3) zwiększenie kosztów realizacji budynku o kwotę ok. 2500 zł/ m powierzchni użytkowej w przypadku realizacji garażu na poziomie terenu. Zakładając, że garaż będzie 2 stanowiskowy a jedno miejsce garażowe będzie przed budynkiem (co będzie często niemożliwe w szczególnych przypadkach przy zastosowaniu wskaźnika maks. 20% dla terenów o przeznaczeniu dopuszczalnym w tym parkingów) – kwota jaką trzeba dopłacić wynosić będzie ok. 70 -90 tys. do jednego lokalu mieszkalnego.” | | | <p>wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniają możliwości realizacji np. miejsc postojowych i uniemożliwiają realizację zabudowy w określonych 50% lub 40%. Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>W odniesieniu do zmiany projektu planu nie następuje nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zasadnym jest zmiana zapisów przedmiotowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia ilości miejsc postojowych w odniesieniu do każdego z lokali mieszkalnych.</p> |