

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY ZIELONKI DOTYCZĄCYCH
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 19 w granicach administracyjnych miejscowości Korzkiew rejon Nowa Wieś
zatwierdzonego uchwałą XLI/53/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 września 2006 r.

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

Lp.	NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WÓJTA	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>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: „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 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 dają 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</p>	działka nr 542 Węgrzce		<p>Uwaga, w zakresie odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuważona.</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 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</p>

Lp.	NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WÓJTA	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>terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym”, popełnił duży błąd. Dla nas jako inwestorów konsekwencją powyżej opisanego działania autora zmian do planu będzie:</p> <p>1) zmniejszenie powierzchni zabudowy naszych działek w 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>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 same 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 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. Wydaje się biorąc pod uwagę powyższe rozważania, że logiczne</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 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>

Lp.	NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WÓJTA	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>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 dają 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>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny, 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>
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 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</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. Wpływie 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>

Lp.	NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WÓJTA	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>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 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) 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 dają 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 odnosić 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>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>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 będzie ok. 70 -90 tys. Do jednego lokalu mieszkalnego.”			
4.	9.	09.12.2019	Nestor Sp. z o.o.	<p>Uwaga dotyczy:</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. 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.</u></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</p>	działki nr 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 319 Zielonki		<p>Uwaga, w zakresie odstąpienia od zwiększenia 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 umożliwią 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</p>

Lp.	NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WÓJTA	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>prosty sposób spowodować możliwość projektowania odpowiedniej ilości powierzchni 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 dają 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>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 zmian projektów 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>
5.	10.	12.12.2019	Zakład Wykonawstwa Sieci Elektrycznych Kraków Spółka Akcyjna	<p>Uwaga dotyczy:</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</u></p>	działki nr: 107/1, 107/2, 108/1, 126/2, 126/3, 128/2, 128/3, 127/1 Zielonki		<p>Uwaga, w zakresie odstąpienia od zwiększenia 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>

Lp.	NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WÓJTA	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>możliwości weryfikacji wskaźników w planach miejscowych, w wyniku np. potrzeby uwzględnienia specyfiki miejsca i inwestycji, której bezpośrednio będą dotyczyć...</i></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> <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 poziomym terenie. Zakładając, że garaż będzie 2 stanowiskowy a jedno miejsce garażowe będzie przed budynkiem (co będzie 			<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 zmian projektów 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
				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> <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</p>	działka nr 1211/2 ul. Krakowskie Przedmieście Zielonki		<p>Uwaga, w zakresie odstąpienia od zwiększenia 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 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 WÓJTA	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 postojowych.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zapisy studium dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych – wskazane do zastosowania w planach miejscowych dają 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 odnosić 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>W odniesieniu do zmian projektów 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>
7.	12.	11.12.2019	Complex 2 Inwestycje Spółka Jawna	<p>Uwaga dotyczy:</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 odstąpienia od zwiększenia 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</p>

Lp.	NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WÓJTA	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, 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 zmian projektów 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 WÓJTA	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
8.	13.	09.12.2019	[...]*	<p>Uwaga dotyczy:</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. 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.</u></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> <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>	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>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> <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</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>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. 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>ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>W odniesieniu do zmian projektów 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>
9.	14.	09.12.2019	Węgrzce Projekt Sp. z o.o.	<p>Uwaga dotyczy:</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</p>	działki nr: 305/216, 305/217, 305/207 Węgrzce		<p>Uwaga, w zakresie odstąpienia od zwiększenia liczby miejsc postojowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, pozostaje nieuwzględniona.</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</p>

Lp.	NR UWAGI WG NUMERACJI W ZARZĄDZENIU WÓJTA	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>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>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 zmian projektów 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>