

URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU**

„CENTRUM NOWEJ HUTY II – CZĘŚĆ D”



Kraków

WRZESIEŃ 2018 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
PRACOWNIA PRAC STUDIALNYCH

Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego:	Bożena Kaczmarska-Michniak
Z-ca Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego:	Grzegorz Janyga
Kierownik Pracowni Prac Studialnych:	Barbara Stawarz
Opracowanie:	Tomasz Ziótkowski

Podstawa formalno-prawna analizy

Podstawą niniejszej analizy jest przepis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

Spis treści:

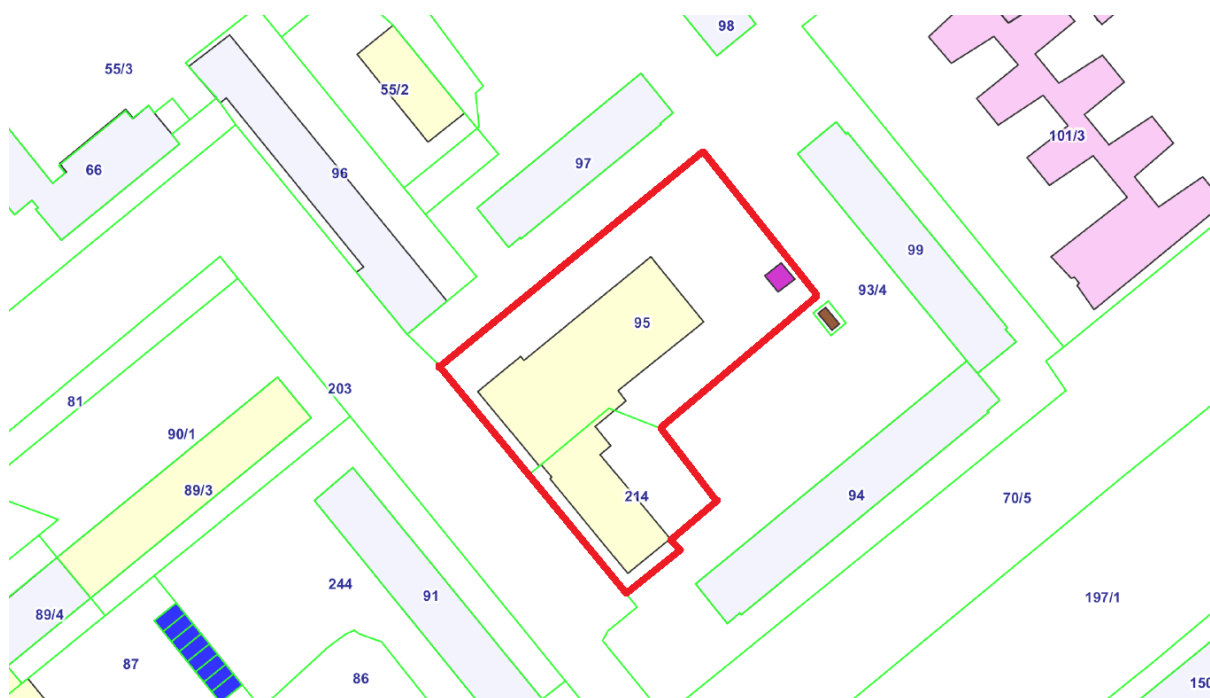
I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. Położenie obszaru opracowania.....	4
2. Stan zainwestowania	4
3. Obsługa komunikacyjna obszaru.....	5
4. Infrastruktura techniczna.....	5
5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego	5
5.1. Struktura własności gruntów	5
5.2. Struktura użytkowania gruntów	6
6. Problemy przestrzenne	7
7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego	7
7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	7
7.2. Obowiązujące plany miejscowe.....	12
7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego	14
7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne	16
8. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru	18
II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM	18
III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO	19
IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH	19
V. PODSUMOWANIE	19

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar miasta objęty analizą położony jest we wschodniej części Krakowa, na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta, w granicach osiedla Teatralnego. Obszar analizy obejmuje 2 graniczące bezpośrednio ze sobą działki o numerach 95 i 214 obr. 50 Nowa Huta. Obie nieruchomości położone są na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Nowa Huta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1132.

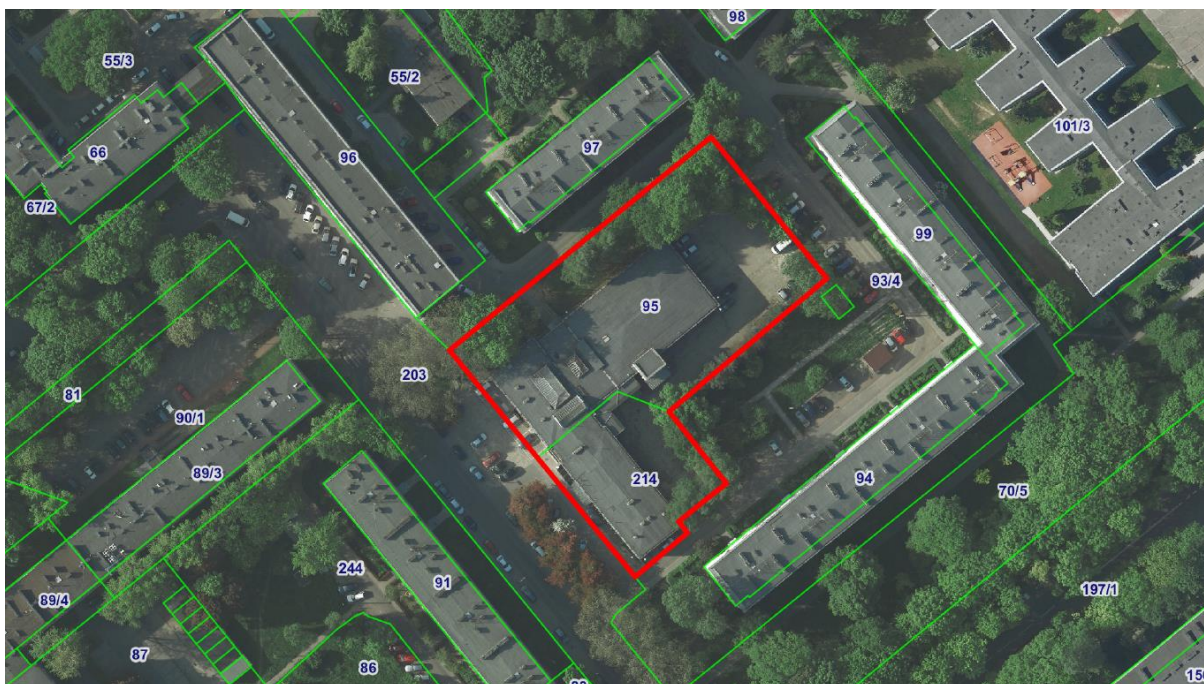
Powierzchnia obszaru wynosi 0,4 ha



Rys. 1. Granice opracowania

2. Stan zainwestowania

W granicach obszaru objętego analizą usytuowany jest nieużytkowany od dłuższego czasu zespół dwóch trzykondygnacyjnych budynków dawnych Zakładów Przemysłu Dziewiarskiego „DOMINO” z początku lat 50-tych XX wieku, połączonych w latach 70-tych przewiązką. Budynki te pełniły do niedawna funkcję handlową, produkcyjną i biurową. Aktualnie w obiekcie zainicjowane zostały przez inwestora prace budowlane.



Ryc. 2. Ortofotomapa przedstawiająca analizowany obszar

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Analizowany obszar położony jest wzdłuż ul. Bolesława Czuchajowskiego – drogi publicznej klasy dojazdowej o kategorii drogi gminnej, do której posiada bezpośredni wjazd.

4. Infrastruktura techniczna

Z uwagi na położenie wewnątrz Osiedla Teatralnego, pomiędzy budynkami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, analizowany obszar posiada pełny dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

5. Stan własnościowy/beneficjenci planu miejscowego

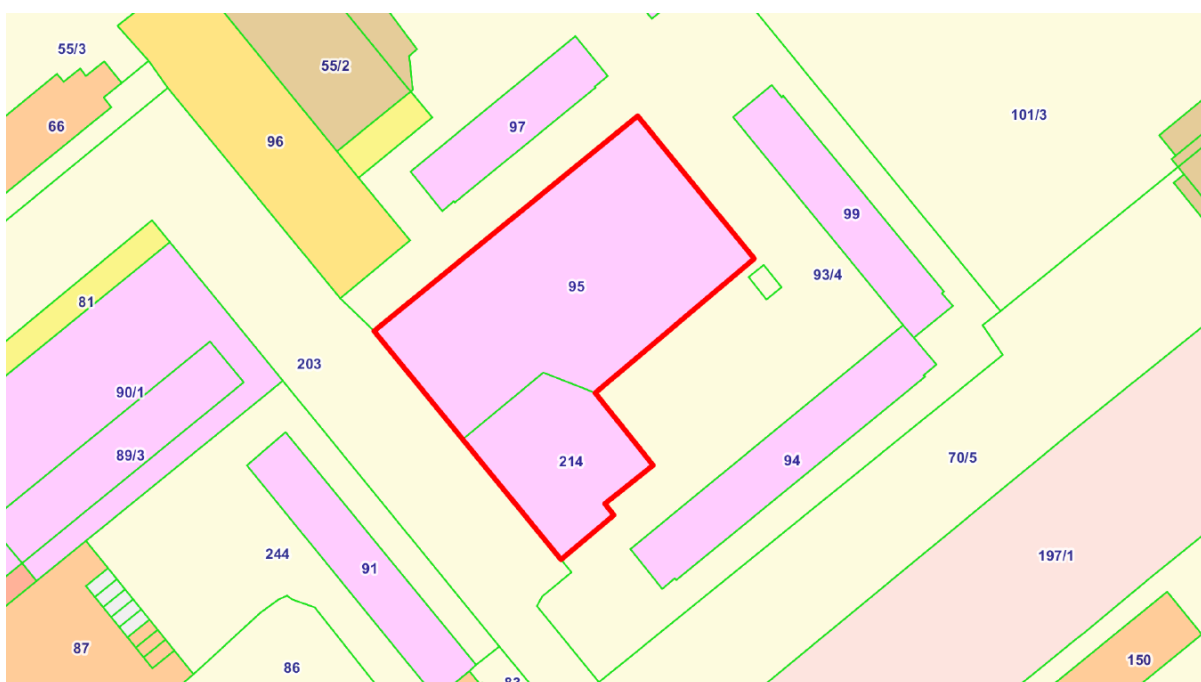
5.1. Struktura własności gruntów

Działki nr 95 i 214 obr. 50 Nowa Huta (nr księgi wieczystej KR1P/00199901/2) stanowią własność Skarbu Państwa i pozostają w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej. Prawo użytkowania wieczystego w odniesieniu do przedmiotowego gruntu powstało z dniem 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa, w trybie tzw. uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych na mocy art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464, z późn. zm.).

W myśl art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) grunt pozostający w użytkowaniu wieczystym nie wchodzi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Krakowa, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W świetle art. 233 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025) w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać

z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Zatem właściciel gruntu ma ograniczone uprawnienia względem użytkownika wieczystego.

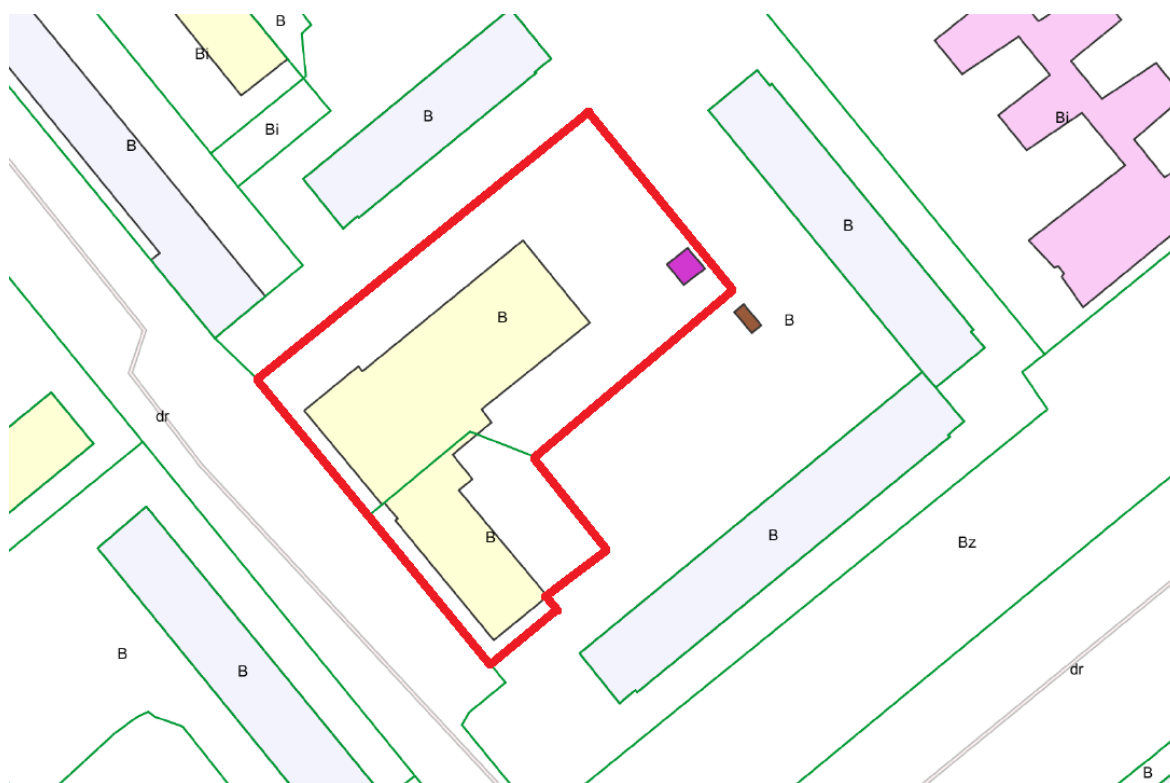
Zgodnie z art. 235 § 1 Kodeksu cywilnego, budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Dlatego też **właścicielem budynków zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości jest aktualny użytkownik wieczysty**. W myśl § 2 ww. przepisu przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.



Rys. 3. Struktura własności gruntów

5.2. Struktura użytkowania gruntów

Obie działki nr 95 jak 214 obr. 50 Nowa Huta sklasyfikowane zostały w Ewidencji gruntów i użytków jako grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem „B”.



Rys.4. Klasyfikacja użytków

6. Problemy przestrzenne

Konflikt pomiędzy inwestorem a mieszkańcami okolicznych budynków, którzy obawiają się, że budynek na osiedlu Teatralnym 19 zostanie przebudowany na pięciokondygnacyjny apartamentowiec z parkingiem podziemnym.

Mieszkańcy obawiają się, że w związku z rozpoczętą inwestycją utracą oni część miejsc parkingowych oraz wycięte zostaną drzewa kolidujące z pracami budowlanymi. Ponadto zarzucają oni inwestorowi złamanie przepisów w zakresie zakazu wjazdu pojazdów (przez pojazdy budowy) o tonażu znacznie przekraczającym wartości niż ten na jaki inwestor posiadał zgodę – czym zdaniem mieszkańców okolicznych bloków naraził ich na niebezpieczeństwo.

Dotychczas Miejski Konserwator Zabytków, w związku z trwającymi pracami wydał 3 zezwolenia (nr 480/18, 481/18 i 482/18 z dnia 8 czerwca 2018 r.) na usunięcie drzew kolidujących z inwestycją.

7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań, w tym wynikających z prawa lokalnego

7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dotyczące

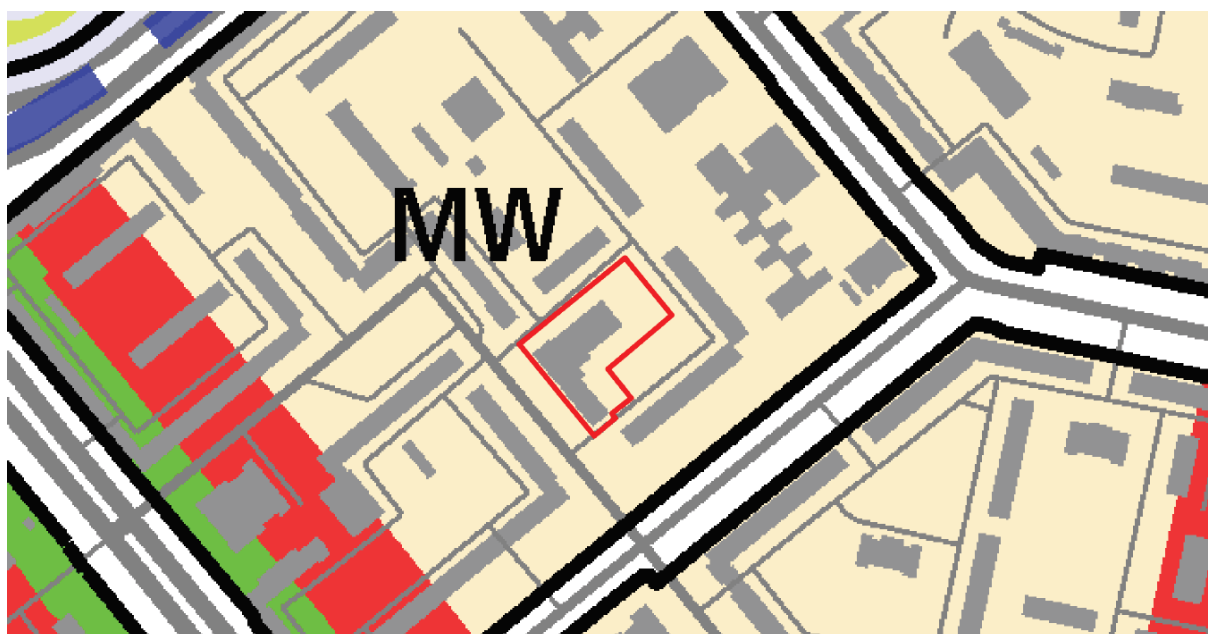
kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium, muszą zostać uwzględnione łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Poniżej wybrano niektóre spośród ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych w Studium, które należy zastosować w planie miejscowym:

1. *Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
2. *Wyznaczone w strukturalnych jednostkach urbanistycznych tereny o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) nie mogą ulec zwiększeniu kosztem terenów nie inwestycyjnych – terenów zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (W). Zasada ta nie dotyczy terenów wyznaczonych dla przebiegu komunikacji (KD) i kolei (KK);*
3. *Za zgodne ze Studium należy uznać takie ustalenie przebiegu drogi w planie miejscowym, które zachowuje kierunek przebiegu drogi oraz gwarantuje ciągłość układu komunikacyjnego, jego powiązanie z systemem zewnętrznym i zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu miejscowego, jak i obszaru poza jego granicami;*
4. *Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji;*
5. *Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;*
6. *Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;*
7. *W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu;*
8. *Sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;*
9. *Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala*

- się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w Studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w:
- 1) terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego terenu o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy,
 - 2) (...)
10. Dopuszcza się możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji, których parametry zabudowy zostaną doszczegółowione w planie miejscowym;
 11. Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych;
 12. Dopuszcza się w planie miejscowym, w przypadku wyznaczonych w studium terenów o głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe albo tereny komunikacji, ustalenie przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji poprzez ich wyznaczenie w terenach sąsiednich, o ile zostanie utrzymany kierunek rozwoju systemu komunikacji i jego powiązanie z systemem istniejącym. W takim przypadku, tereny o ustalonym w studium głównym kierunku zagospodarowania pod tereny kolejowe lub tereny komunikacji przeznacza się do zagospodarowania zgodnie z kierunkiem zagospodarowania określonym dla terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi;
 13. Wysokość zabudowy, w tym także budynków dopuszczonych do powstania w terenach zieleni urządzonej (ZU) i zieleni nieurządzonej (ZR) nie może przekraczać 1 kondygnacji nie wyższej niż 5 m, chyba, że w danej strukturalnej jednostce urbanistycznej, dla budynków dopuszczonych wskazano inną wysokość zabudowy. Wskaźnik intensywności zabudowy w terenach zostanie określony w planach miejscowych z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych;
 14. (...);
 15. (...);
 16. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych;
 17. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);

18. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.
19. W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w planie miejscowym odstępstwo od tej wartości o wielkość określoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych (w części standardy przestrzenne);
20. W terenach zainwestowanych, gdzie powierzchnia biologicznie czynna wyznaczona w zmianie Studium jest wyższa (większa) niż stan faktyczny można ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem faktycznym, ale nie mniej niż 10%, chyba, że w strukturalnej jednostce urbanistycznej wyznaczono inaczej.



Rys.5. Studium – plansza K1

Analizowany obszar w całości znajduje się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej wskazanej w Studium i oznaczonej nr 47 Stara Nowa Huta.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kategorie terenów wraz ze wskazaniem możliwych funkcji zagospodarowania tych terenów, dla obszaru objętego analizą:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

Funkcja dopuszczalna – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleni urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru objętego analizą:

W zakresie zmian w strukturze przestrzennej Studium wyznacza następujące kierunki:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedli starej Nowej Huty do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Ochrona układu urbanistycznego osiedli starej Nowej Huty;
- Ochrona, kształtowanie i tworzenie zieleni urządzonej we wnętrzach zabudowy blokowej;
- Istniejące drogi wewnątrzosiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną
- Tworzenie reprezentacyjnych przestrzeni publicznych w oparciu o główne ciągi komunikacyjne, place i skwery układu urbanistycznego starej Nowej Huty;
- Ochrona i kształtowanie istniejących oraz tworzenie nowych placów i skwerów miejskich.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50% (...);
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna kształtowana wzdłuż istniejących ulic lub placów ogólnodostępnych z zielenią;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana, zespoły zabudowy.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego (plansza K2):

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych;
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:

Obszar urbanistyczny objęty wpisem do rejestru zabytków

Obszar objęty projektem parku kulturowego „Stara Nowa Huta”

Wskazania dla wybranych elementów:

- Większość powierzchni jednostki rekomendowana do objęcia formą ochrony obszarowej w postaci Parku Kulturowego „Stara Nowa Huta”;
- Zachowania i ochrona, wzorowanego na renesansowych wzorach urbanistycznych, układem dawnego miasta Nowa Huta;

- Ochrona przed tzw. dogęszczaniem wewnątrz tradycyjnych kwartałów zabudowy, zachowanie ich charakteru jak społecznych przestrzeni sąsiedzkich, wyposażonych w skwery i zieleńce, z placami zabaw oraz placami gospodarczymi;
- Zachowanie zróżnicowanego krajobrazu jednostki;
- Zachowanie wewnętrznych powiązań widokowych układu urbanistycznego dawnego miasta Nowa Huta.

W zakresie elementów środowiska przyrodniczego (plansza K3)

- Orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

7.2. Obowiązujące plany miejscowe

Analizowany obszar podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, który został zatwierdzony przez Radę Miasta Krakowa uchwałą nr XCII/1362/13 z dnia 4 grudnia 2013 r. (Dz. U. Woj. Małopolskiego z dnia 16 grudnia 2013 r., poz. 7596). Plan obowiązuje od 31 grudnia 2013 r.

Jako plan ochronny obejmuje centralną, najstarszą część krakowskiej dzielnicy Nowa Huta. Obejmuje tereny, które posiadają kluczowe znaczenie w strukturze przestrzennej miasta.

W świetle tego planu działki o numerach 95 i 214 obr. 50 Nowa Huta znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z usługami o symbolu MWn/U.4.3.

Wśród celów planu miejscowego, wymienionych w § 3 planu jest m.in.:

- 1) *ochrona historycznego układu urbanistycznego Centrum Nowej Huty, wpisanego do rejestru zabytków, wraz ze wszystkimi elementami kształtującymi urbanistykę miasta takimi jak: ulice, place, zwarte pierzeje, pasáže i wypełnione zielenią wnętrza urbanistyczne;*
- 2) (...);
- 3) *ustalenie zasad ochrony i kształtowania zabudowy z zachowaniem charakterystycznych kształtów brył i gabarytów oraz detali architektonicznych i kolorystyki elewacji;*
- 4) *ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych, poprzez ochronę charakterystycznej sylwety Centrum Nowej Huty, z zachowaniem charakterystycznych osi i ciągów kompozycyjnych i widokowych;*

W Rozdziale II planu miejscowego pt. Zasady zagospodarowania terenów obowiązujących na całym obszarze planu, w paragrafie 9 zawarto zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego o następującym brzmieniu:

1. *W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz ochrony kompozycji historycznego układu urbanistycznego poprzez zachowanie istniejącej siatki ulic, placów, zieleni komponowanej, usytuowania brył i gabarytów budowli.*
2. *W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytków archeologicznych oraz ochrony historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Nowa Huta, uwzględnia się:*
 - 1) *układ urbanistyczny dzielnicy Nowa Huta – wpisany do rejestru zabytków – nr rej. A-1132 z dnia 30.12.2004 r., w granicach oznaczonych na Rysunku Planu;*
 - 2)-6) (...)
3. *Dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz pozostałych obiektów stanowiących integralną część układu urbanistycznego - budynków mieszkalnych wielorodzinnych*

i budynków użyteczności publicznej znajdujących się w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, ustala się:

1) nakaz ochrony obiektów polegającej na:

a) zachowania kształtu bryły i jej gabarytów, w tym wysokości kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia budynku oraz zachowania kształtu dachów, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 pkt 1,

b) ochronie elewacji w zakresie:

- wystroju kompozycji i artykulacji, detali architektonicznych elewacji,

- podziału i kolorystyki stolarki okiennej,

- historycznej kolorystyki elewacji,

- poszczególnych historycznych elementów elewacji takich jak: balustrady balkonów, ozdobne kraty w oknach, witryny, bramy, wejścia, zwijane rolety nad wejściami do lokali użytkowych oraz neony, z zastrzeżeniem § 7 ust.6,

c) w odniesieniu do balustrad balkonów, witryn, bram, wejść, krat, zwijanych rolet dopuszcza się wymianę substancji pod warunkiem odtworzenia ich kształtu, kolorystyki, podziałów zgodnie ze stanem pierwotnym;

2) zakaz przebudowy poddaszy i nadbudowy budynków posiadających attyki, za wyjątkiem budynków, o których mowa w § 42 ust. 4 pkt 11, § 88 ust. 4 pkt 12 i § 101 ust. 5;

3) zakaz zabudowywania przewiązek, podcieni i sieni;

4) zakaz zabudowy balkonów oraz montowania zadaszeń nad balkonami;

5) dopuszcza się rozbudowę obiektu, o którym mowa w § 30 ust. 5 pkt 1 i § 101 ust. 5.

Ustalenia szczegółowe planu dla tego obszaru MWn/U.4.3 przewidują:

§ 42. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolami MWn/U.4.1, MWn/U.4.2 i **MWn/U.4.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z usługami**.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania ustala się:

1) dopuszczenie:

a) lokalizacji elementów niezbędnych dla urządzenia i funkcjonowania terenu, takich jak: urządzenia budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, dojazdy i dojścia piesze niewyznaczone na Rysunku Planu, zieleni, obiekty małej architektury,

b) utrzymania istniejących obiektów o funkcji usługowej i garaży,

c) (...);

2) (...)

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasad określonych w § 7;

2) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, od strony dróg publicznych;

3) możliwość lokalizacji usług jedynie w parterach budynków mieszkalnych;

4) możliwość prowadzenia przebudowy i remontu w obiektach, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b;

5) (...)

6) (...)

7) dla terenu oznaczonego symbolem MWn/U.4.3 :

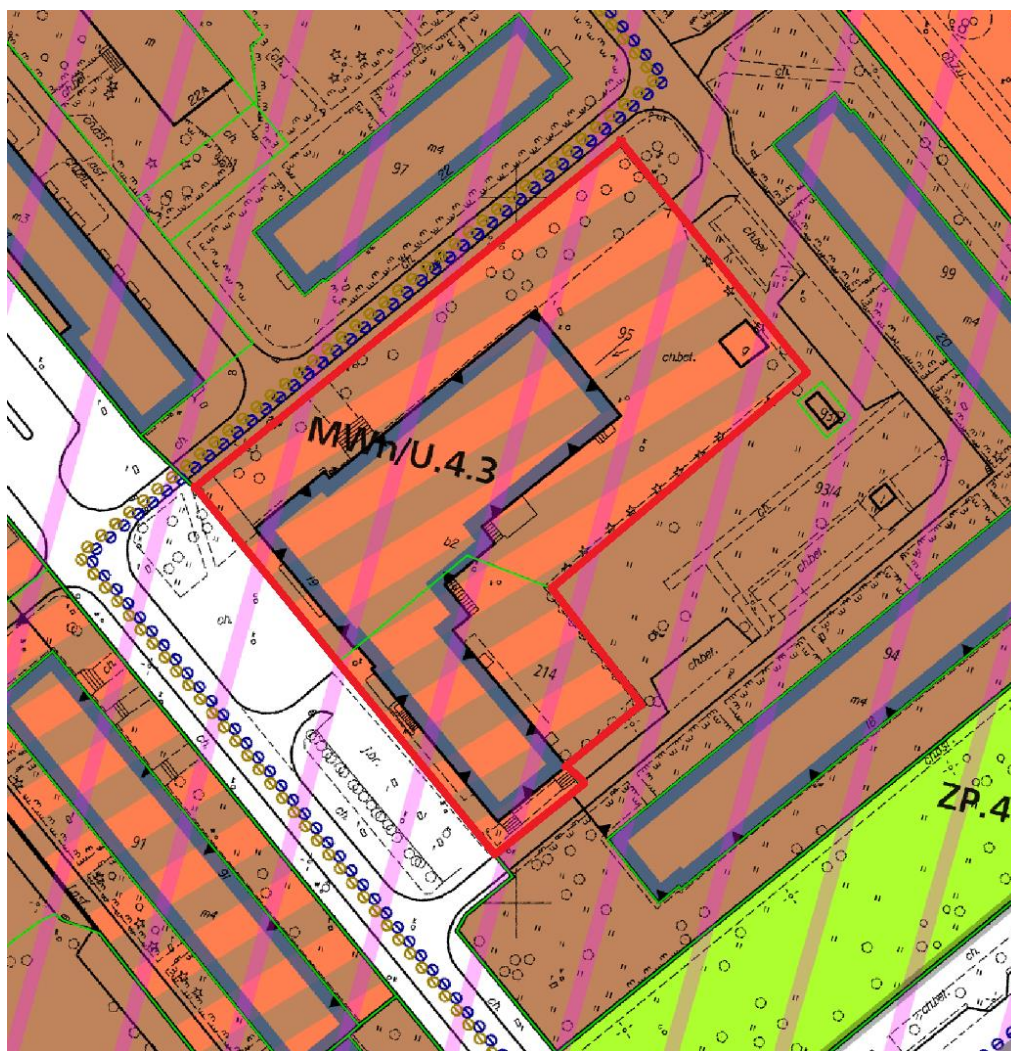
a) możliwość lokalizacji nowej zabudowy poprzez wymianę substancji budynku w niezbędnym zakresie, z nakazem pozostawienia muru zewnętrznego (oryginalnych ścian dawnego zakładu przemysłowego) w kształcie litery C,

- b) zakaz lokalizacji budynku wykraczającej poza obrys istniejącego budynku usługowego,
- c) geometria dachu – dach płaski,
- d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – 16,0 m,
- e) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 20%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 - 1,5.

4. W zakresie ochrony zabytków, ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych na Rysunku Planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 3, w których zakres ochrony obejmuje:

1) - 10) (...)

11) os. Teatralne 17-19 – dawny budynek gospodarczy (techniczny), obecnie obiekt usługowy, w odniesieniu do którego dopuszcza się wykonanie robót budowlanych określonych w ust. 3 pkt. 7.



Rys.6. Fragment mpzp Centrum Nowej Huty obejmujący przedmiotowy obszar

7.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej,

linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012.

W dniu 26 marca 2018 roku Sejmik Województwa Małopolskiego podjął uchwałę Nr XLVII/732/18 w sprawie zmiany uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

W uchwalonym dnia 26 marca 2018 roku dokumencie zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego dla obszaru objętego analizą nie zawarto wytycznych odnośnie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Ponadto dokument Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego zawiera wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej w dokumentach planistycznych gmin:

- dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych;
- kształtowanie nowych terenów do zabudowy (mieszkaniowej i usługowej) poprzez intensyfikację zagospodarowania istniejących terenów zainwestowanych;
- planowanie zwartej zabudowy mieszkaniowej i zapobieganie procesom rozpraszania zabudowy;
- kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej;
- rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta i obszaru metropolitalnego w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie.

Plan Województwa zawiera również wytyczne do kształtowania polityki przestrzennej Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego:

- wzmocnienie funkcji metropolitalnej i rozwój infrastruktury;
- zapewnienie konkurencyjnej jakości przestrzeni zamieszkania i warunków życia;
- przeciwdziałanie rozproszonemu zabudowy w środowisku mieszkaniowym (generuje wysokie koszty transportu publicznego i infrastrukturę techniczną, powoduje degradację krajobrazu);
- harmonizowanie rozwoju terenów mieszkaniowych;
- rozwój zadrzewiania w ramach zieleni ulicznej i zieleni towarzyszącej zabudowie;
- budowa linii metra/premetra w Krakowie.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 2 prezydent miasta sporządza studium (uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia obowiązującego od dnia 9 lipca 2014 r. Studium uwzględniają wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla Województwa Małopolskiego, w zakresie obszaru objętego powyższą analizą.

W związku z tym przyjmuje się, że przyszły plan miejscowy, sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium, będzie uwzględniał wskazania zawarte w dokumentach sporządzonych w skali regionalnej dla województwa małopolskiego.

W toku procedury planistycznej, zgodnie z przepisem art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o sporządzeniu planu miejscowego zostanie powiadomiony zarząd województwa, który będzie mógł przekazać dodatkowe wytyczne do uwzględnienia w projekcie planu miejscowego.

7.4. Przesądzenia, zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne

Analiza rejestru prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioski o sporządzenie / zmianę planu miejscowego

Z analizy rejestru wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany, prowadzonego zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że dla obszaru objętego analizą nie złożono żadnego wniosku o sporządzenie (lub zmianę) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wybrane decyzje i opracowania dotyczące zabudowy na przedmiotowym obszarze

W dniu **30 października 2006 r.** dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-usługowo-biurowego na cele mieszkalne z funkcją usługową w parterze części dobudowanej, zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wymiennikowni na garaż podziemny dla 30 samochodów oraz wewnętrzne instalacje: wod.-kan., elektryczna, c.o. i wentylacja mechaniczna; na działkach nr 95, 214, 93/2 obr. 50 Nowa Huta; os. Teatralne 19 w Krakowie* wydana została decyzja nr **AU-2/7331/2829/06 o ustaleniu warunków zabudowy** (sygnatura sprawy: AU-02-3.MKN.7331-528/06).

W decyzji tej ustalone zostały następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

- maksymalna wysokość: do 16 m;
- powierzchnia biologicznie czynna: min. 10%;
- dach płaski.

W dniu 5 października 2007 r. na podstawie powyższej decyzji o warunkach zabudowy wydana została **decyzja nr 2441/07 pozwolenie na budowę** dla zamierzenia budowlanego pn. *„Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-usługowo-biurowego na cele mieszkalne z funkcją usługową w parterze części dobudowanej, zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wymiennikowni na garaż podziemny dla 30 samochodów oraz wewnętrzne instalacje: wod.-kan., elektryczna, c.o. i wentylacja mechaniczna; na działkach nr 95, 214, 93/2 obr. 50 Nowa Huta; os. Teatralne 19 w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-3-JWI.73532-763/07). Decyzja ta stała się prawomocna z dniem 30 października 2007 r.

Dla przedmiotowego obszaru w dniu 17 maja 2012 r., na zlecenie Miejskiego Konserwatora Zabytków, sporządzona została przez rzeczoznawcę Ministra Kultury prof. Kazimierza Kuśnierza opinia konserwatorska, której celem było:

- określenie zasadności wyłączenia z gminnej ewidencji zabytków zabudowań położonych na osiedlu Teatralnym 19;

- określenie możliwości wyłączenia z gminnej ewidencji ww. zabudowań w kontekście wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego Nowej Huty

- odniesienie się do wniosku złożonego przez inwestora o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą „Projekt koncepcyjny budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową w kondygnacji parteru, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu na działkach nr 95 i 214 obr. 50 Nowa Huta, położonych w Krakowie przy os. Teatralnym” której realizacja wiązałaby się z całkowitym wyburzeniem istniejącej zabudowy i wzniesieniem nowej.

W podsumowaniu przedmiotowej opinii napisano, że *„Zabudowa na os. Teatralnym 19 jest elementem układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków i każda kreacja architektoniczna w obszarze tego bloku powinna wpisywać się z zasady ochrony układu urbanistycznego Nowej Huty”*. W odniesieniu do projektu koncepcyjnego budynku mieszkalnego napisano, że *„obiekt jest zbyt wysoki w stosunku do zabudowy otaczającej”* oraz, że *„nowa architektura zaproponowana przez inwestora nie powinna wykraczać poza obecne linie zabudowy na tym terenie”*.

Decyzja nr **AU-2/7331/2829/06** o warunkach zabudowy z 30 października 2006 r. została **przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją nr AU-2/3730.5/117/2018** z dnia 16 maja 2018 r. (sygnatura sprawy: AU-02-3.6730.5.105.2018.JPO)

Decyzja nr **AU-01-3-JWI.73532-763/07** o pozwoleniu na budowę z 5 października 2007 r. została **przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją nr 113/6740.5/2018** z dnia 16 maja 2018 r. (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.5.101.2018.MSŚ).

W dniu 31 sierpnia 2018 r. Prezydent Miasta Krakowa **decyzją nr 1010/6740.2/2018 stwierdził wygaśnięcie decyzji nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r.** (znak: AU-01-3-JWI.73532-763/07) przeniesionej decyzją nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. (znak: AU-01-3.6740.5.101.2018.MSŚ). Przyczyną powyższego orzeczenia było stwierdzenie w przeprowadzonym postępowaniu zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego. Dla przedmiotowej inwestycji stwierdzono przerwania prac budowlanych objętych pozwoleniem na budowę w okresie pomiędzy 7 lutego 2013 r. i 6 czerwca 2018 r. – tj. na okres ponad 3 lata.

Wydane/procedowane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Z uwagi na obowiązywanie na analizowanym obszarze planu miejscowego „Centrum Nowej Huty” od 31 grudnia 2013 r. na analizowanym obszarze objętym ww. planem miejscowym nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rok	2006	2007	2013	2014
Dokument	WZ Decyzja nr AU- 2/7331/2829/06	PnB Decyzja nr 2441/07	Mpzp „Centrum Nowej Huty”	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa
Parametry	Pow. biologicznie czynna: min. 10%	Pow. biologicznie czynna: min. 10%	Pow. biologicznie czynna: min. 20%	Pow. biologicznie czynna: min. 50%
	Wysokość zabudowy: do 16 m	Wysokość zabudowy: do 16 m	Wysokość zabudowy: do 18 m	Wysokość zabudowy: do 25 m
			Wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8-1,5	
	Dach płaski		Dach płaski	

8. Główne założenia/cele sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru

Celem nowego planu miejscowego na przedmiotowym obszarze jest określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz warunków i parametrów zabudowy dla nieruchomości przy os. Teatralnym 19.

II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z USTALENIAMI STUDIUM

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań przyszłego planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej miasta w zakresie:

- wizji rozwoju przestrzennego i kierunków zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta,
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów w obszarze analizowanym;
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów;
- kierunków i zasad rozwoju systemów transportu;
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej;
- realizacji polityki przestrzennej.

Dla obszaru objętego analizą dokument Studium wyznacza kierunek rozwoju pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

Założony cel przyszłego planu miejscowego, określony w uzasadnieniu do projektu uchwały kierunkowej Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D” jest zgodny z wytycznymi do planów miejscowych zawartymi w Studium.

III. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH PRZYGOTOWANYCH DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

Kopia mapy zasadniczej wraz z warstwą ewidencyjną (gruntów i budynków) prowadzonej na obszarze miasta Krakowa w systemie teleinformatycznym jako baza obiektów topograficznych w układzie poziomym 2000 oraz wysokościowym Kronsztadt 86 (źródło: Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie).

Materiały te obejmują obszar objęty planem miejscowym oraz tereny otaczające w ramach Gminy Miejskiej Kraków w pasie 50 m od granicy planu miejscowego jako niezbędny do opracowania planu miejscowego. Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie.

IV. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

- 1) *zebranie materiałów wejściowych,*
- 2) *wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych opracowań,*
- 3) *wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań,*
- 4) *sporządzenie projektu planu miejscowego i rozpatrzenie wniosków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,*
- 5) *uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego,*
- 6) *wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu miejscowego) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko,*
- 7) *rozpatrzenie uwag do projektu planu miejscowego (ew. ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie),*
- 8) *przygotowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia (przygotowanie materiałów stanowiących integralną część uchwały),*
- 9) *skierowanie projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miasta Krakowa wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.*

V. PODSUMOWANIE

Prezydent Miasta Krakowa przygotował niniejsze opracowanie w związku z wniesieniem do Rady Miasta Krakowa projektu uchwały (wg druku nr 3073) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty II – część D”. Zakres opracowania obejmuje obszar wskazany w projekcie powyższej uchwały.

W analizie wykazano, że cały obszar objęty jest zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, którego ustalenia,

zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią przedmiot uzgodnienia właściwego merytorycznie organu administracji publicznej tj. Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie.

Zgodnie z przywołanym przepisem, projekt każdego planu miejscowego podlega uzgodnieniu przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec szczególnych cech terenu, dla którego sporządzany był projekt planu miejscowego, stanowisko Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie miało istotne znaczenie w procesie kształtowania zapisów planu miejscowego.

Dodatkowo nadmienić należy, że ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Centrum Nowej Huty” nie są jedyną formą ochrony prawnej budynków zlokalizowanych na analizowanym terenie. Obszar znajduje się w granicy historycznego układu urbanistycznego Nowa Huta, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 30 grudnia 2004 r. pod nr A-1132 i również z tego powodu podlegają prawej ochronie konserwatorskiej.

W świetle przeprowadzonych analiz wynika, że zapisy obowiązującego na tym terenie planu miejscowego umożliwiają adaptację budynku na nowe funkcje, a także określenie – w nawiązaniu do kontekstu historycznego – szczegółowych zasad zagospodarowania i kształtowania przestrzeni w jego pobliżu.

Na dzień sporządzenia niniejszej analizy, pozwolenie na budowę (decyzja nr 2441/07 z 5 października 2007 r.), w oparciu o które inwestor rozpoczął prace budowlane zostało wygaszone. Decyzja ta wydana została 31 sierpnia 2018 r. i aktualnie nie jest ostateczna. Stronie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji w tej sprawie, przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego.

Z uwagi na powyższe, możliwe jest ponowne podjęcie procedury planistycznej dla analizowanego obszaru.

Jednakże w przypadku podjęcia przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Nowej Huty II – część D”, a następnie uchwalenia planu miejscowego obniżającego czy wykluczającego możliwości inwestycyjne określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, właścicielowi terenu na mocy art. 36 ustawy o planowaniu przestrzennym będzie przysługiwało w przyszłości prawo wystąpienia do Gminy o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo o wykupienie nieruchomości lub jej części z powodu braku możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Realizacja tych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej. Jeśli właściciel nie skorzysta z tych uprawnień, a dokona zbycia nieruchomości, której w związku ze zmianą planu wartość uległa obniżeniu, to może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.