

**UCHWAŁA NR LXV/1608/17
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 1 marca 2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Krakowa uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Park Lotników Polskich”, oznaczonej numerem 26 (w zakresie punktów nr 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 oraz częściowo w zakresie punktu nr 2) w Załączniku do Zarządzenia Nr 2043/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag i pism złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Park Lotników Polskich”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961, 1250, 1579 i 2003) w związku z uchwałą Nr CXVII/1853/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Park Lotników Polskich” uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi nr I.26^{*1)} złożonej przez (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 poz. 2058 z późn. zm.); jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Obsługi Sesji i Komisji RMK w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnic Krakowa), do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Park Lotników Polskich” w zakresie punktów nr 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 oraz częściowo w zakresie punktu nr 2, w których wniesiono o:

- 1) ustalenie dla obszaru U.3 maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 16 m;
- 2) ustalenie dla obszaru U.3 wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale 0,9 do 1,8 analogicznie jak dla sąsiadującego obszaru U.4 lub oznaczenie działki nr 44/12 obręb 16 Śródmieście jako U.4;
- 3) dopuszczenie na działce nr 45/2 obręb 16 Śródmieście możliwości zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej o parametrach określonych w ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków;
- 4) dopuszczenie na działce nr 44/12 obręb 16 Śródmieście, znajdującej się w projektowanym obszarze U.3, możliwości dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ostateczną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy;
- 5) skorygowanie dla działek nr 45/2 i 44/12 obręb 16 Śródmieście parametrów zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w sposób umożliwiający realizację budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z ostatecznym pozwoleniem budowlanym oraz projektowanej inwestycji drogowej, jako drogi koniecznej dla działek nr 44/12 i 45/2 obręb 16 Śródmieście;

¹⁾* Uwaga o tym numerze została zawarta w Załączniku Nr 2 do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Park Lotników Polskich” w tabeli pozycja L.p. 21, a pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej.

- 6) wyłączenie z obszaru objętego planem działek nr 45/2 i 44/12 obręb 16 Śródmieście w celu umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z wydanymi decyzjami i zezwoleniami architektonicznymi;
- 7) dopuszczenie możliwości realizacji miejsc parkingowych na obszarze ZP.3;
- 8) dopuszczenie na obszarze ZP.3 możliwości zabudowy usługowej, zgodnie z obowiązującym Studium, jako dopuszczalna funkcja dla obszarów ZU;
- 9) wykreślenie z § 18 pkt 1 projektu planu zapisu „ogólnodostępny park miejski”;
- 10) uwzględnienie w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, istotnych dla budżetu wydatków związanych z koniecznością zaspokojenia roszczeń wnioskodawców, które powstaną w związku z treścią art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia uwagi stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Sławomir Pietrzyk

Załącznik do Uchwały Nr LXV/1608/17

Rady Miasta Krakowa

z dnia 1 marca 2017 r.

W uchwale nr I.26 w punktach nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wniesiono o:

- 1) ustalenie dla obszaru U.3 maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 16 m.

Postulat ten został uzasadniony tym, że zgodnie z ustaleniami zawartymi na str. 157 w „Tomie III - wytyczne do planów miejscowych, jednostka 28: Czyżyny” obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa zmienionego uchwałą nr CXII/1700/14 z dn. 9 lipca 2014 r., maksymalna wysokość zabudowy w projektowanym obszarze U.3 określona została do 16 m. Obniżenie wysokości maksymalnej do 11 m nastąpiło po opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej co zostało uzasadnione faktem, że lokalizacja zabudowy pow. 11m zaburzyłaby oś widokową oraz przesłoniłaby Tauron Arenę, która jest dominantą przestrzenną. Tymczasem: działka 44/12 obr. 16 Śródmieście (część obszaru U.3) nie znajduje się w osi widokowej na Tauron Arenę, patrząc z punktu skrzyżowania al. Pokoju i ul. Lema widok na Tauron Arenę skutecznie ograniczają drzewa o wysokości około 20 metrów, dopuszczenie wysokości do 11 m nie pozwoli na realizację chociażby trójkondygnacyjnego biurowca klasy A, więc ogranicza to mocno wachlarz zabudowań usługowych i tym samym realizację zabudowy reprezentacyjnej wzdłuż ul. Lema (§ 3 pkt 1 treści projektu planu), Prezydent Miasta Krakowa przy rozpoznawaniu wniosków do planu kilkakrotnie podawał uzasadnienie, iż: „W ustaleniach projektu planu wskazano jednakową wysokość dla terenów zabudowy usługowej sąsiadujących z halą widowiskowo-sportową. Z uwagi na zachowanie jednolitego charakteru zabudowy (zasada ochrony i kształtowania ładu przestrzennego) oraz podkreślenie dominującej w przestrzeni bryły wielofunkcyjnej hali maksymalna wysokość zabudowy ustalona została na poziomie 16 m”. Sama opinia MKUA, zwłaszcza że nie zawiera ona wyczerpującego uzasadnienia (i prawdopodobnie nie była poprzedzona szczegółową analizą widokową), nie może stanowić wystarczającego argumentu dla zanegowania wcześniejszych ustaleń organu w przedmiocie ochrony ładu przestrzennego tego obszaru. Poza tym przy rozpatrywaniu uwag stwierdzono, że „Ze względu na sąsiedztwo hali widowiskowo-sportowej oraz ogólnodostępnych zielonych przestrzeni publicznych (Park Lotników Polskich) pozostałe działki przeznaczono wyłącznie pod zabudowę usługową, co umożliwi realizację usług o charakterze ponadlokalnym (np. lokalizacja Małopolskiego Centrum Nauki) oraz pozwoli zapewnić niezbędne przestrzenie publiczne”. Ograniczenie wysokości zabudowy do 11m niewątpliwie uniemożliwi realizację takich usług. Obszar U4 praktycznie graniczący z wnioskowanymi działkami i posiadający podobną ekspozycję widokową od strony al. Pokoju, pozostał bez zmian, czyli zgodnie ze Studium (16 m wys.).

- 2) ustalenie dla obszaru U.3 wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale 0,9 do 1,8 analogicznie jak dla sąsiadującego obszaru U.4 lub oznaczenie działki nr 44/12 obręb 16 Śródmieście jako U.4.

Postulat ten został uzasadniony m.in. tym, że zasadne jest utrzymanie tego wskaźnika na terenie U3 lub ewentualne potraktowanie działki 44/12 jako obszar U4. Argumentacja analogiczna jak w przypadku pkt. 1. Przed opinią MKUA Biuro Planowania zakładało wysokość zabudowy do 16m. Jak wskazano w wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2014 r. (stwierdzającym nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), „Obywatele mogą oczekiwać, że gmina, gospodarując przestrzenią, będzie to czyniła tak, aby ograniczyć ingerencję w sferę praw własnościowych do niezbędnego minimum, jednocześnie dając dowody racjonalności podejmowanych rozwiązań.

- 3) dopuszczenie na działce nr 45/2 obręb 16 Śródmieście możliwości zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej o parametrach określonych w ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków.

Postulat ten został uzasadniony tym, że działka nr 45/2 w Studium określona została jako ZU, praktycznie bez prawa zabudowy, zaś w planie jako obszar ZP.3 z przeznaczeniem pod „ogólnodostępny park miejski”. Ustalenie takiego przeznaczenia powinno uwzględniać jego skutki finansowe dla budżetu gminy z uwagi na treść art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ustaleniami ww. decyzji o warunkach zabudowy na terenie dz. 45/2 istnieje możliwość realizacji inwestycji kubaturowej (około 3000 m kw. PUM powierzchni użytkowej mieszkalnej).

- 4) dopuszczenie na działce nr 44/12 obręb 16 Śródmieście, znajdującej się w projektowanym obszarze U.3, możliwości dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ostateczną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 5) skorygowanie dla działek nr 45/2 i 44/12 obręb 16 Śródmieście parametrów zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w sposób umożliwiający realizację budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z ostatecznym pozwoleniem budowlanym oraz projektowanej inwestycji drogowej, jako drogi koniecznej dla działek nr 44/12 i 45/2 obręb 16 Śródmieście.

Postulat ten został uzasadniony tym, że wydane zostało ostateczne pozwolenie budowlane, które w momencie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodnie z projektem budowlanym. Jednak w przypadku realizacji inwestycji drogowej, której zakres został uzgodniony z zarządcą drogi w trakcie postępowania sądowego w sprawie ustalenia drogi koniecznej, niezbędna będzie zmiana zagospodarowania terenu (np. przesunięcie mediów lub bryły budynku, czyli prace wymagające uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę), czego projekt planu nie uwzględnia. Tymczasem organ planistyczny ma obowiązek szczegółowego rozważenia wpływu planowanej uchwały na prawa nabyte inwestora. Ustalenie zatem najpierw warunków zabudowy i realizacji zamierzenia budowlanego, w zgodzie z przepisami prawa przez władzę gminną i powiatową nie może zostać pominięte przy kreowaniu nowego stanu prawnego na skutek uchwalenia planu, a już na pewno uchwalenie tego planu nie może zmierzać do unicestwienia wcześniej podjętych zobowiązań publicznoprawnych. Konieczność wnikliwego rozważenia przez organ planistyczny przedmiotowej sprawy wynika również z konieczności uwzględnienia ogólnej zasady wyważania interesu społecznego ze słusznym interesem obywateli.

- 6) wyłączenie z obszaru objętego planem działek nr 45/2 i 44/12 obręb 16 Śródmieście w celu umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z wydanymi decyzjami i zezwoleniami architektonicznymi.

Postulat ten został uzasadniony tym, że nawet gdyby gmina nie znajdowała podstaw do uwzględnienia wcześniejszych uwag, to powinna rozważyć, czy wnioskowane działki, które zgodnie z wydanymi przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzjami administracyjnymi zostaną zrealizowane w odmienny sposób (niż ten, ustalony planem), lub te, których zmiana przeznaczenia wiązałaby się dla gminy ze znacznymi kosztami finansowymi, nie powinny zostać wyłączone z obszaru objętego ustaleniami planu.

- 7) dopuszczenie możliwości realizacji miejsc parkingowych na obszarze ZP.3,

Postulat ten został uzasadniony tym, że analogicznie jak w obszarach ZP.5-ZP.7, obszar ZP.3 w przypadku działki 45/2 należałoby traktować na rzecz działki 44/12 - zgodnie z zapisem projektu planu jako zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym z możliwością lokalizacji miejsc parkingowych (par. 15.1 ppkt. 3 oraz par. 20.1 projektu planu).

- 8) dopuszczenie na obszarze ZP.3 możliwości zabudowy usługowej, zgodnie z obowiązującym Studium, jako dopuszczalna funkcja dla obszarów ZU,

Postulat ten został uzasadniony tym, że w Studium dopuszczona została funkcja usługowa dla terenów zielonych, jednak plan wyklucza taką funkcję, wprowadzając przeznaczenie na ogólnodostępny park miejski. Brak jest uzasadnienia takiego zapisu w planie.

9) wykreślenie z § 18 pkt 1 projektu planu zapisu „ogólnodostępny park miejski”,

Postulat ten został uzasadniony tym, że w najbliższym czasie planowana jest realizacja na potrzeby własne zamierzenia inwestycyjnego w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (około 900m kw. łącznej pow. użytkowej mieszkaniowej) na działce 45/2, zgodnie z ostateczną decyzją pozwolenia na budowę. W przypadku utrzymania przez gminę w planie dla ww. działki zapisu o przeznaczeniu na ogólnodostępny park miejski, wnosić będą do gminy, a w przypadku nieskuteczności do właściwego sądu, o odszkodowanie. Stanowiąc ono będzie rekompensatę za działki oraz zabudowania i zagospodarowanie terenu nie mniejsze niż równowartość kwoty jaką musieliby zapłacić za zbliżoną powierzchnię mieszkalną - o charakterze w praktyce śródmiejskiej zabudowy rezydencjalnej - w podobnej lokalizacji i standardzie inwestycji. Ponadto, w projekcie planu wskazano jako obszar ogólnodostępnego parku miejskiego ZP.3 około 7500-8000 m kw. terenów prywatnych (działki o nr: 45/2,44/26, 43/15, 43/18 obr 16 Śródmieście oraz 39, 32/2 obr. 52 Nowa Huta). Właściciele tych nieruchomości w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym kształcie, zakładają wystąpienie do gminy z wnioskami o odszkodowanie, w przypadku których łączna suma roszczeń może sięgnąć kilkunastu milionów złotych.

10) uwzględnienie w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, istotnych dla budżetu wydatków związanych z koniecznością zaspokojenia roszczeń wnioskodawców, które powstaną w związku z treścią art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Postulat ten został uzasadniony tym, że ww. prognoza powinna być sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego (tak: wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 29 października 2009 r.

Odnosnie do punktów zawartych w uwadze:

Ad 1.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy do 11 m jest prawidłowa. Określona została w celu podkreślenia reprezentacyjności obiektu hali widowiskowo-sportowej. Ograniczenie wysokości zabudowy umożliwi ekspozycję obiektu hali widowiskowo-sportowej – ze względu na swoją funkcję dominanty w terenie.

Maksymalna wysokość zabudowy jest wyznaczona w analogiczny sposób jak określone po zachodniej stronie ul. Lema (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”) maksymalne wysokości zabudowy, tj. wyższa zabudowa w terenach północnych i niższa w południowej części ulicy.

Oś widokowa na halę widowiskowo-sportową od strony północnej prowadzona jest w korytarzu komunikacyjnym (szeroką ulicą Lema), stąd nie zachodzi potrzeba obniżania wysokości zabudowy do 11 m, jak ma to miejsce w południowej części projektu planu.

Zieleń poprawia jakość przestrzeni, stanowi uzupełnienie zagospodarowania kubaturowego i podnosi walory wizualne. Porównanie wysokości istniejącej zieleni do realizowanych obiektów kubaturowych nie jest tożsame przestrzennie.

Rozpatrzenie wniosków (Zarządzenie Nr 3464/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18.12.2015 r.) nie jest rozstrzygnięciem ostatecznym, bowiem w dalszej procedurze planistycznej, na jej kolejnych etapach mogą zaistnieć okoliczności merytoryczne, faktyczne i prawne, które zdecydują o ostatecznych rozstrzygnięciach w planie.

Taka sytuacja ma miejsce w tym przypadku.

Ad 2.

Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie podniesienia wskaźnika intensywności zabudowy do wnioskowanego poziomu, tj. max. 1,8, gdyż przy ustalonym w projekcie planu minimalnym wskaźniku terenu biologicznie czynnego (uwzględniającym wytyczne zawarte w Studium) uzyskanie intensywności na wnioskowanym poziomie nie jest możliwe.

Niemniej jednak przyjęty w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu U.3 został skorygowany i wynosi 0,9-1,5.

Ad 3.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż pozostawia się ustalenia dla działki nr 45/2 (ZP.3). Wprowadzenie zmiany w zakresie przeznaczenia doprowadziłoby do niezgodności ze Studium, które wskazuje następujący kierunek rozwoju: *ZU – tereny zieleni urządzonej*.

Podstawę ewentualnych roszczeń stanowi art. 36 ustawy – jednak każda taka sprawa rozstrzygana jest indywidualnie po uchwaleniu planu miejscowego. Jednocześnie wyjaśnia się, że wydawane decyzje o ustalenie warunków zabudowy, w przeciwieństwie do sporządzanego projektu planu miejscowego, nie muszą być zgodne z ustaleniami Studium.

Ad 4.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż pozostawia się ustalenia dla działki nr 44/12. Wprowadzenie zmiany w zakresie przeznaczenia doprowadziłoby do niezgodności ze Studium, które wskazuje następujący kierunek rozwoju: *U – tereny usług*. Jednocześnie wyjaśnia się, że wydawane decyzje o ustalenie warunków zabudowy, w przeciwieństwie do sporządzanego projektu planu miejscowego, nie muszą być zgodne z ustaleniami Studium.

Ad 5.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż utrzymano dotychczasowy minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 40 % i maksymalną wysokość zabudowy – 11 m.

Wskaźnik powierzchni zabudowy jako parametr nieobowiązkowy został usunięty z projektu planu. Daje to możliwość dostosowania wielkości planowanej zabudowy do indywidualnych warunków panujących w terenie. Wielkość zabudowy wynikać będzie z wskaźnika intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy.

Przyjęty w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy został skorygowany i wynosi 0,9-1,5.

Pozostawia się bez zmian minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego. Na przedmiotowym obszarze wskaźnik ten wynosi min. 40 % ze względu na położenie w Studium w strefie kształtowania systemu przyrodniczego. Przyjęty w projekcie planu parametr określający minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być zmieniony ze względu na zgodność projektu planu ze Studium.

Niezależnie od wprowadzonych zmian w zakresie parametrów, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o którą wnioskuje się w uwadze, nie będzie mogła być zrealizowana w oparciu o zapisy planu miejscowego, który musi być zgodny ze Studium.

Zgodnie z przepisami prawa prawomocne pozwolenie na budowę gwarantuje możliwość realizacji inwestycji – niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Ad 6.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż granice sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Park Lotników Polskich” określone zostały w Uchwale NR CXVII/1853/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r. i tylko w takim zakresie ustalenia planu mogą zostać sformułowane. Zmiana granic wiązałaby się z podjęciem nowej Uchwały Rady Miasta Krakowa i przystąpieniem do prac nad nowym planem miejscowym.

Ad 7.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż przyjęte rozwiązania dla terenu ZP.3 w zakresie przeznaczenia i funkcji dają możliwość stworzenia wartościowej przestrzeni zieleni i udostępnienie jej ogółowi mieszkańców. Takie zamierzenie jest celowe i pozostawiono je jako prawidłowe. Z tego też względu wykluczono w tym obszarze stworzenie miejsc postojowych.

Ad 8.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż utrzymuje się dotychczasowe zapisy dla terenu ZP.3.

Dla ustalonego w Studium kierunku *ZU – tereny zieleni urządzonej*, w którym funkcją dopuszczalną są obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, projekt planu wskazuje konkretną lokalizację takich obiektów – jest to obszar ograniczony nieprzekraczalną linią lokalizacyjną jedynie w terenie ZP.1. Natomiast w całym terenie ZP.3 można realizować inne wskazane w Studium funkcje dopuszczalne, np. terenowe urządzenia sportu i rekreacji. Zgodnie ze Studium wyznaczono w sąsiedztwie terenów zieleni urządzonej tereny zabudowy usługowej, na których będzie możliwa realizacja zabudowy usługowej. Brak jest zatem uzasadnienia do pomniejszania terenów zieleni, które wg Studium znajdują się w strefie kształtowania systemu przyrodniczego.

Ad 9.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż przyjęte w projekcie planu rozwiązania zmierzają do stworzenia przestrzeni, która wzbogaci obszar parku miejskiego, tak by zgodnie ze Studium teren wokół hali widowiskowo-sportowej (*ZU – tereny zieleni urządzonej*) stał się miejscem parkowym, jednocześnie ogólnodostępnym dla mieszkańców.

Podjęte rozstrzygnięcia planistyczne zawarte w projekcie planu przekładają się na zobowiązania finansowe gminy i zostały zawarte w prognozie finansowej sporządzonej do tego projektu.

Ad 10.

Uwaga nieuwzględniona, gdyż prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona z zachowaniem obowiązujących w tej materii regulacji prawnych i zawiera wszystkie wymagane elementy. Precyzyjne określenie ewentualnych odszkodowań, na etapie sporządzania prognozy finansowej nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m. in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

Prognoza finansowa została sporządzona zgodnie z wymogiem przepisów prawa – autor tego dokumentu nie został ograniczony wyłącznie do rzeczoznawcy majątkowego.

Przywołany w uwadze wyrok WSA w Rzeszowie jest wyrokiem w konkretnej sprawie, której dotyczył. Pozostałe interpretacje oraz stanowiska organów nadzorczych nie utożsamiają się z wydanym rozstrzygnięciem w tej sprawie.