

**WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG I ROZPOZNANIA PISM ZŁOŻONYCH  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „ŁOWIŃSKIEGO” W KRAKOWIE**

Wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu odbyło się w okresie od 29 listopada 2021 r. do 28 grudnia 2021 r.

Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął z dniem 11 stycznia 2022 r.

W ww. terminie zostały złożone uwagi wyszczególnione w poniższym wykazie.

Lp.	NR UWAGI	DATA WNIESIENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	PRZEZNACZENIE nieruchomości w projekcie planu	ROZSTRZYGNĘCIE PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI DO PROJEKTU PLANU		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag – w zakresie uwag nieuwzględnionych)
					DZIAŁKA (numer, obręb)		UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1	1.	29.11.2021	[...]*	Działka zabudowana domem jednorodzinny przy ul. Karola Darwina 4, w którym mieszka od pokoleń moja rodzina. Wnioskuję o utrzymanie funkcji mieszkaniowej z możliwością prowadzenia usług, zgodnie z aktualnym Planem Zagospodarowania Cmentarz Grębałów. Wnioskuję o nadanie statusu działce tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej (U/MNi).  <i>Uwaga zawiera załącznik graficzny</i>	8/1 obr.11 Nowa Huta – część zachodnia po podziale 8/8 obr.11 Nowa Huta	KU.3	Uwzględniona		
2	2.	29.11.2021	[...]*	Wnioskuję o utrzymanie przeznaczenia działki usługowej, zgodnie z aktualnym Planem Zagospodarowania Cmentarz Grębałów. Działka położona jest w sąsiedztwie nowo projektowanej rozbudowy Cmentarza Komunalnego Grębałów, oraz nowo powstającego węzła komunikacyjnego. Lokalizacja ta stwarza możliwość i potrzebę zagospodarowania działki na cele handlowe.	8/1 obr.11 Nowa Huta – część wschodnia po podziale 8/9 obr.11 Nowa Huta	KU.4	Uwzględniona		
3	3.	23.12.2021	[...]*	W terenie oznaczonym symbolem KDG.1 powinna zostać dopuszczona możliwość lokalizacji parkingu, ponieważ w przypadku przebiegu planowanej drogi głównej w formie estakady nad linią kolejową, możliwe będzie zagospodarowanie terenu pod estakadą jako parking. W związku z powyższym sugeruje się usunięcie w §14 ust. 9 pkt 1 zakazu lokalizacji miejsc postojowych i parkingów w terenie oznaczonym symbolem KDG.1.		KDG.1	Uwzględniona		
4	4.	05.01.2022	[...]* F.H.P. FLEKSODRUK	Niniejszym zgłaszam zastrzeżenie dotyczące poszerzenia drogi oznaczonej KDG.2 (ul. Łowińskiego na odcinku pomiędzy ul. Ujastek a ul. Błokową) związane z przesunięciem granicy mojej działki nr 162/15 w jej głąb o około 6m wzdłuż całej jej długości.	dz. nr 162/15	KDGT.2		Nieuwzględniona	Projekt planu miejscowego uwzględnia przekazaną przez Wydział Gospodarki Komunalnej UMK koncepcję programowo-przestrzenną budowy węzła komunikacyjnego w rejonie Luboczy w Krakowie, która

				<p>„Zabranie” tej części działki spowoduje istotne jej zwięźanie a co za tym idzie znaczne ograniczenie możliwości jej zagospodarowania i użytkowania. Proszę o pozostawienie granicy mojej działki w dotychczasowym miejscu.</p>					zakłada budowę bezkolizyjnych przejazdów przez torowiska kolejowe, jak również rozbudowę ulicy Łowińskiego o torowiska tramwajowe, ścieżki rowerowe oraz przebudowę pętli tramwajowej. Powyższe projekty wymagają poszerzenia linii rozgraniczających korytarzy drogowych w stosunku do stanu istniejącego. Ponadto obecne linie rozgraniczające, uwzględniają strukturę rodzajową ruchu generowanego przez tereny przemysłowe, tak by zapewniały bezpieczne przejazdy pojazdom ponadnormatywnym.
5	5.	10.01.2022	[...]*Reprezentowany przez Radcę prawnego [...]*	<p>Niniejsze uwagi dotyczą nieruchomości, która składa się z działki ewidencyjnej numer 15/1 obr. 9, jedn. ewid. Nowa Huta. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest wnioskodawca.</p> <p>Analiza wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wykazała, że powyższa nieruchomość została włączona do wyznaczonego w projekcie planu miejscowego obszaru oznaczonego symbolem U.2 - tereny zabudowy usługowej. Znaczna część przedmiotowej nieruchomości została jednak włączona do terenu o symbolu KDD.3 - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publicznie klasy dojazdowej. Dodatkowo wzdłuż przedmiotowej drogi została ustanowiona nieprzekraczalna linia zabudowy. Należy zatem stwierdzić, że aktualne ustalenia projektu planu miejscowego skutkują wyłączeniem znacznej części nieruchomości mojego mocodawcy spod zabudowy. Tymczasem na przedmiotowej nieruchomości aktualnie jest prowadzona działalność gospodarcza, która zgodnie z planami mojego mocodawcy ma zostać w przyszłości rozwinięta. W tym celu niezbędne jest jednak zarezerwowanie niezbędnego terenu, który będzie mógł zostać odpowiednio zagospodarowany.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, w ramach składanych uwag do wyłożonego projektu planu miejscowego, wnoszę o odstąpienie od wyznaczenia w planie miejscowym obszaru drogi publicznej o symbolu KDD.3 i włączenie tego terenu do obszaru o symbolu U.2 oraz w konsekwencji o rezygnację z wyznaczenia wzdłuż przedmiotowej drogi nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>1. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że aktualne ustalenia projektu planu miejscowego w ogóle nie uwzględniają planów inwestycyjnych mojego mocodawcy, które polegają na dalszym rozwoju prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Należy bowiem zauważyć, że wyłączenie spod zabudowy stosunkowo znacznej części nieruchomości mojego mocodawcy, która już aktualnie nie stanowi działki o dużej powierzchni, skutkować będzie tym, że dalszy rozwój działalności gospodarczej na tym terenie nie będzie możliwy. Równocześnie okoliczności sprawy nie wskazują na to, aby realizacja drogi publicznej przewidzianej w projekcie planu miejscowego była niezbędna. Omawiany obszar jest bowiem odpowiednio skomunikowany, a okoliczne nieruchomości, w tym działka mojego mocodawcy, posiadają odpowiedni dostęp do drogi publicznej.</p> <p>W tym miejscu należy podnieść, że co prawda zgodnie z treścią</p>	dz. nr 15/1 obr.9 Nowa Huta	U.2 KDD.3	Uwzględniona		

			<p>art. 3 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który statuuje tzw. zasadę władztwa planistycznego, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do wykonywanych samodzielnie zadań własnych gminy. Jednak wspomnianego władztwa planistycznego nie należy rozumieć jako pełnej swobody w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów przez gminę. W swoich działaniach gmina jest bowiem ograniczona zarówno przez normy zawarte w poszczególnych aktach administracyjnego prawa materialnego, ale również przez normy materialne zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zob. Z. Niewiadomski [w] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz, str. 27 i n., Warszawa 2004).</p> <p>Zgodnie z przyjętym w tym zakresie orzecznictwem sądowo administracyjnym, mająca wyłączną kompetencję do planowania miejscowego gmina może, pod warunkiem, że działa w granicach i na podstawie prawa, samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli oczywiście władztwa tego nie nadużywa, (tak wyrok NSA z dnia 9 czerwca 1995 r. IV SA 346/93 ONSA 1996/3/125).</p> <p>Z powyższego wynika zatem, że gmina może wprowadzić samodzielnie kształtować politykę przestrzenną, niemniej zasady oraz tryb realizowania tej polityki nie są już od gminy zależne. Wynika to m. in. z treści przepisu art. 1 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym to ustawa (a nie gmina) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.</p> <p>W związku z powyższym stwierdzić należy, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do zasady nie narusza prawa własności i użytkowania wieczystego, lecz jedynie je kształtuje. Należy jednak podkreślić, że działania gminy podejmowane na podstawie legitymacji ustawowej w tym zakresie muszą być podejmowane w granicach i na podstawie prawa. Przekroczenie władztwa planistycznego przez organ gminy stanowi więc ingerencję w prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. W takim przypadku nielegalne działanie organów planistycznych jest naruszeniem interesu prawnego jednostki mającego swoje źródło w prawie materialnym.</p> <p>Istotne jest przy tym również to, że zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt 7 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi prawo własności (prawo użytkowania wieczystego). W tym zakresie należy powołać się na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone w wyroku z dnia 15 czerwca 2012 roku, sygn. akt: II OSK 710/12, w którym Sąd stwierdził, że: „W procedurze kształtowania polityki przestrzennej interes jednostki wskazany w art. 1 ust 2 pkt 7 u.p.z.p. nie może zostać pominięty, a więc należy brać pod uwagę nie tylko walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) czy potrzeby interesu publicznego, ale i kwestie ochrony prawa własności. Tak też nakazuje interpretować</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

			<p>władztwo planistyczne m.in. art. 6 u.p.z.p., który chroni interes indywidualny".</p> <p>Ponadto podniesienia wymaga, że jako utrwalony w orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się pogląd, iż organ planistyczny nie może kształtować w sposób dowolny przeznaczenia nieruchomości. Ponadto w wyroku z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/98 (OTK 2000, Nr 1, poz. 3) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że dopuszczalność ograniczeń prawa własności, tak samo jak wszelkich innych konstytucyjnych praw i wolności jednostki, musi być oceniana także z punktu widzenia ogólnych przesłanek ustanowionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, w szczególności z punktu widzenia zasady proporcjonalności (zakazu nadmiernej ingerencji). Nadto Trybunał stwierdził, że ograniczenia prawa własności dopuszczalne są tylko w zakresie, w jakim nie naruszają "istoty" tego prawa (art. 64 ust. 3 in fine Konstytucji RP, pokrywający się zresztą z ogólną zasadą z art. 31 ust. 3 zd. 2 Konstytucji RP). Trybunał Konstytucyjny wskazał też, że art. 31 ust. 3 zd. 1 Konstytucji i RP szczególny nacisk położył na kryterium "konieczności w demokratycznym państwie". Zdaniem Trybunału oznacza to, że każde ograniczenie praw i wolności jednostki musi być w pierwszym rzędzie oceniane w płaszczyźnie pytania, czy było ono "konieczne", czyli innymi słowy, czy tego samego celu (efektu) nie można było osiągnąć przy użyciu innych środków, mniej uciążliwych dla obywatela, bo słabiej (bardziej płytko) ingerujących w sferę jego praw i wolności.</p> <p>W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 3 września 2020 r., sygn. akt: II SA/Wr 784/19 stwierdzono natomiast, że: „Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, czego można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania, uzasadnia tylko cel publiczny jednakże tylko wtedy, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 u.p.z.p. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe. W wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 437/08, (LEX nr 490102), NSA stwierdził, że w zagospodarowaniu przestrzeni "interes społeczny" nie zyskał prymatu w odniesieniu do interesu jednostki, co oznacza obowiązek "rozwąznego wyważania" praw indywidualnych obywateli i interesu społecznego w procesie planowania przestrzennego. W ocenie NSA podstawowa zasada równości wobec prawa stwarza nakaz wyważania wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie a istota wyważania opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady - wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważenia".</p> <p>Powyższe twierdzenia są o tyle istotne w niniejszej sprawie, że z okoliczności sprawy wynika jednoznacznie, iż organ planistyczny postanowił dokonać istotnej ingerencji w przysługujące mojemu mocodawcy prawo, bez uprzedniego sprawdzenia, czy istnieje możliwość zastosowania innych, mniej dotkliwych rozwiązań.</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>Gdyby bowiem organ dokonał odpowiedniej analizy w omawianym zakresie, niewątpliwie przyjęty zostałby inny wariant układu komunikacyjnego.</p> <p>Wskazując na powyższe należy dodatkowo powołać się na treść wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 czerwca 2019 roku, sygn. akt: II OSK 1943/17. W wyroku tym Sąd stwierdził bowiem między innymi, że: „Podkreślić należy, iż obowiązek rozważnego wyważenia interesów indywidualnych i interesu gminy łączy się nierozzerwalnie z nakazem rzetelnego i wszechstronnego wyjaśnienia i rozważenia okoliczności sprawy i wydania rozstrzygnięcia w zgodzie z obowiązującym porządkiem prawnym. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. Istota działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważenia. Nakaz wyważenia interesów jest w szczególności naruszony, jeżeli: nie doszło w ogóle do wyważenia interesów, do procesu wyważania nie zostały włączone wszystkie wymagające wyważenia interesy, bezpodstawnie przyjęto regułę dominacji któregośkolwiek rodzaju interesu bądź naruszono zasadę sprawiedliwości (por. M. Wyrzykowski - Pojęcie interesu społecznego w prawie administracyjnym, Warszawa 1986, s.177-178, W. Sznajdler - Zagospodarowanie przestrzenne - Regulacja prawna, Wydawnictwo Comer 1995, s.125). Wtedy dopiero można mówić o prawidłowo przeprowadzonym procesie ważenia interesów w trakcie sporządzania planu miejscowego. Konfrontacja ta, a w konsekwencji uzasadnienie przyjętego rozwiązania, wymaga udokumentowania polegającego na wskazaniu argumentów, które legły u podstaw rozstrzygnięcia w procesie planistycznym. [...] Aby móc uznać wprowadzenie do treści planu miejscowego przebiegu dróg - nawet przewidzianych w poprzednio obowiązującym planie miejscowym - za mieszczące się w granicach władztwa planistycznego gminy, konieczne jest szczegółowe uzasadnienie takiego rozwiązania. Uzasadnienie takie winno wskazywać na proporcjonalność środka ograniczenia praw właścicieli. Warunkiem bowiem wkroczenia w uprawnienia właścicielskie przy sporządzaniu planu jest zachowanie zasady proporcjonalności”.</p> <p>2. Należy przy tym podkreślić, że wyżej opisana ingerencja w prawo własności nie jest w niniejszej sprawie konieczna. Nie przemawiają za tym bowiem jakiegokolwiek okoliczności istotne z punktu widzenia ogólnospołecznego. Brak uzasadnionego obiektywnego interesu ogólnospołecznego, który mógłby wskazywać na konieczność zaprojektowania drogi KDD.3 na części nieruchomości mojego mocodawcy, może stanowić w przyszłości podstawę do skutecznego zaskarżenia uchwalonego planu miejscowego do sądu administracyjnego w oparciu o przepis art. 28 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Przedmiotowa ewentualność jest jednak niekorzystna nie tylko dla gminy, ale również dla mojego mocodawcy, któremu zależy na sprawnym przeprowadzeniu</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>planowanej przez niego inwestycji. W ostateczności jednak wskazana powyżej droga sądowej weryfikacji podjętej uchwały może stanowić jedyną możliwość ochrony praw reprezentowanej przeze mnie osoby.</p> <p>3. Ponadto podniesienia wymaga, że jak już wskazano powyżej, uchwalenie planu miejscowego w obecnym jego brzmieniu nie tylko wyłączy możliwość realizacji inwestycji budowlanej, planowanej w przyszłości, ale również w sposób istotny ograniczy możliwość korzystania z działki ewidencyjnej numer 15/1 w dotychczasowy, tj. na cele prowadzonej działalności gospodarczej. Uchwalenie planu miejscowego w obecnej jego treści niewątpliwie będzie wiązało się zatem z koniecznością poniesienia przez Gminę Kraków znacznych kosztów finansowych. W takim przypadku użytkownik wieczysty ww. nieruchomości będzie bowiem prawnie legitymowany do kierowania względem gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37<sup>1</sup> ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ze względu na istotny walor inwestycyjny wyżej wskazanej nieruchomości, potencjalne odszkodowanie może zostać ustalone przez Sąd na bardzo wysokim poziomie.</p> <p>Możliwość dochodzenia odszkodowania w trybie wskazanego powyżej przepisu jest powszechnie akceptowana w orzecznictwie sądów powszechnych. W tym zakresie, mając na uwadze zaistniały w niniejszej sprawie stan faktyczny należy powołać się między innymi na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 610/17, w którym Sąd stwierdził, że „Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny”.</p> <p>Podobne stanowisko prezentują obecnie sądy w apelacji krakowskiej. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 1592/16 Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził między innymi, że: „Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

				<p>odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przedmiotowy przepis wyznacza zakres odpowiedzialności odszkodowawczej i obowiązek naprawienia szkody na skutek ustanowienia zakazów i ograniczeń. Odnosi się zarówno do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości jak i możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. O ile przez korzystanie z nieruchomości należy rozumieć aktualne i dopuszczalne, w znaczeniu "zgodne z prawem", użytkowanie nieruchomości, to w zakresie przesłanki możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ocena ta powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, lecz należy też uwzględnić potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń".</p> <p>W sprawie istotne jest to, że okoliczności sprawy nie wskazują na to, aby organy planistyczne brały pod uwagę okoliczność powstania w związku z uchwaleniem planu miejscowego wyżej wskazanych roszczeń odszkodowawczych. Tymczasem kwestia ta jest na tyle zasadnicza, że powinna być uwzględniona w ramach prowadzonej procedury.</p>					
6	6.	10.01.2022	<p>Krakowskie Przedsiębiorstwo Produkcji Materiałów Budowlanych sp. z o.o. Reprezentowany przez: [...]*</p>	<p>Niniejsze uwagi dotyczą w szczególności nieruchomości, która składa się z działki ewidencyjnej numer 74/2 obr. 9, jedn. ewid. Nowa Huta. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest wnioskodawca.</p> <p>Analiza wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wykazała, że powyższa nieruchomość została włączona do wyznaczonego w projekcie planu miejscowego obszaru oznaczonego symbolem U.10 - tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z treścią § 19 ust. 1 projektu planu miejscowego, podstawowym przeznaczeniem powyższego terenu jest zabudowa budynkami usługowymi lub zabudowa obiektami przemysłu wysokich technologii. Ponadto wschodnia część przedmiotowej nieruchomości została objęta wyznaczoną strefą zieleni.</p> <p>Mając na uwadze projektowane przeznaczenie powyższej nieruchomości należy stwierdzić, że na działce ewidencyjnej numer 74/2 planowana jest inwestycja budowlana polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i garażami podziemnymi. W celu realizacji przedmiotowego zamierzenia budowlanego Inwestor poniósł już dotychczas istotne koszty finansowe, a także w dniu 13 stycznia 2021 roku inwestor uzyskał ostateczną decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych. Aktualnie prowadzone są dalsze działania inwestycyjne.</p> <p>Należy zatem stwierdzić, że przewidziane w planie miejscowym przeznaczenie wyżej wskazanej nieruchomości całkowicie uniemożliwi realizację planowanej przez inwestora inwestycji budowlanej, z tego też powodu konieczne jest złożenie niniejszych uwag.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, w ramach składanych uwagi do projektu planu miejscowego, wnoszą o:</p> <p>1. Dopuszczenie na terenie oznaczonej symbolem U.10</p>	Dz. nr 74/2 obr.9 Nowa Huta	U.10		<p>Ad.1 Nieuwzględniona</p> <p>Ad.2 Nieuwzględniona</p> <p>Ad.3 Nieuwzględniona</p> <p>Ad.4 Nieuwzględniona</p> <p>Ad.5 Nieuwzględniona</p> <p>Ad.6 --</p>	<p>Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, teren działek nr 74/2 został przeznaczony pod tereny zabudowy usługowej.</p> <p>Ad.2, Ad.3 Ograniczenia w zainwestowaniu zostały wprowadzone zgodnie z warunkowymi uzgodnieniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, z dnia 16 kwietnia 2021 znak KR.RPP.610.196.2021.IT, w którym wnoszono o odstąpienie lokalizowania garaży podziemnych w terenach, zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią; oraz z dnia 29 lipca 2021r. znak KR.RPP.610.429.2021.IT, w którym wniesiono o odstąpienie od lokalizowania nowej zabudowy w terenach zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie wg map zagrożenia powodziowego głębokości zalewu wodą Q1% znajdują się w przedziale od 0,5 do 2,0m.</p> <p>Ad.4 W projekcie planu drogi wewnętrzne zostały wyznaczone tylko na działkach gminnych. Ponadto zgodnie z par. 16 ust. 3 na obszarze całego planu dopuszczone są niewyznaczone na rysunku planu dojścia piesze i dojazdy.</p> <p>Ad.5</p>

			<p>lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z tym wnoszę o zmianę przeznaczenia tego obszaru poprzez przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową o symbolu MW/U lub też ewentualnie o dopuszczenie na terenie U.10 lokalizowania obok zabudowy usługowej również budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>2. Zmianę przebiegu linii zabudowy wyrysowanych na obszarze U.10 poprzez ich poprowadzenie wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych zamiast ich wyznaczenia wewnątrz obszaru, tak jak ma to miejsce aktualnie;</p> <p>3. Dopuszczenie na obszarze oznaczonym symbolem U.10 lokalizacji garaży podziemnych;</p> <p>4. Przedłużenie wyznaczonej w planie miejscowym drogi o symbolu KDW.3 w kierunku południowo zachodnim, poprzez fragment terenu oznaczonego symbolem ZP.3, w celu zapewnienia dostępu do tej działki dla nieruchomości wnioskodawcy;</p> <p>5. Rezygnację z wyznaczania we wschodniej części obszaru U.10 strefy zieleni.</p> <p>6. Niezależnie od powyższego wnoszę o wstrzymanie procedury związanej z uchwaleniem ww. planu miejscowego ze względu na konieczność zaktualizowania dokumentacji planistycznej, w tym w szczególności map zagrożenia powodziowego.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>1. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że aktualne ustalenia projektu planu miejscowego w ogóle nie uwzględniają planów inwestycyjnych inwestora, które polegają na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami i garażami podziemnymi. Należy bowiem zauważyć, że w projekcie planu miejscowego nieruchomość, której dotyczą niniejsze uwagi, została włączona do terenu zabudowy usługowej, w ramach którego przewidziano możliwość realizacji jedynie zabudowy usługowej oraz zabudowy obiektami przemysłu wysokich technologii.</p> <p>W tym miejscu należy podnieść, że co prawda zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który statuuje tzw. zasadę władztwa planistycznego, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do wykonywanych samodzielnie zadań własnych gminy. Jednak wspomnianego władztwa planistycznego nie należy rozumieć jako pełnej swobody w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów przez gminę. W swoich działaniach gmina jest bowiem ograniczona zarówno przez normy zawarte w poszczególnych aktach administracyjnego prawa materialnego, ale również przez normy materialne zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zob. Z. Niewiadomski [w] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu</p>				<p>Strefy zieleni zostały wyznaczone w projekcie planu w celu ochrony drzewostanu oraz ochrony terenów przyległych do cieków wodnych, rzek czy rowów. Na konieczność utrzymania ich obudowy biologicznie czynnej oraz kształtowania systemu przyrodniczego w tych rejonach wskazywali Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Wydział Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa.</p> <p>Ad.6 Pismo nie stanowi uwagi do planu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, gdyż nie kwestionuje zapisów projektu planu. Projekt planu sporządzono z użyciem aktualnych Map powodziowych, nad którymi prace zakończono w 2019r., a zostały opublikowane w 2020r. Projekt planu po licznych korektach i wprowadzeniu ograniczeń w zainwestowaniu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią uzyskał uzgodnienie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---



			<p>przeestrzennym, Komentarz, str. 27 i n., Warszawa 2004). Zgodnie z przyjętym w tym zakresie orzecnictwem sądowo administracyjnym, mająca wyłączną kompetencję do planowania miejscowego gmina może, pod warunkiem, że działa w granicach i na podstawie prawa, samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli oczywiście władztwa tego nie nadużywa, (tak wyrok NSA z dnia 9 czerwca 1995 r. IV SA 346/93 ONSA 1996/3/125).</p> <p>Z powyższego wynika zatem, że gmina może wprowadzić samodzielnie kształtować politykę przestrzenną, niemniej zasady oraz tryb realizowania tej polityki nie są już od gminy zależne. Wynika to m. in. z treści przepisu art. 1 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym to ustawa (a nie gmina) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.</p> <p>Zwrócił na to uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 21 listopada 2006 roku, sygn. akt II SA/Bk 46/06, gdzie podkreślił, że władztwo planistyczne gminy jest uprawnieniem gminy do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Nie jest to władztwo absolutne i nieograniczone, gdyż gmina wykonując je ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważyć interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględnić aspekt racjonalnego działania i proporcjonalność ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Wszystkie wyżej wymienione elementy winny być rozpatrywane łącznie a proporcjonalność ingerencji w sferę wykonywania poszczególnych praw własności winna być oceniana poprzez pryzmat ogólnych założeń miejscowego planu, jak i poprzedzającego go studium.</p> <p>W związku z powyższym stwierdzić należy, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do zasady nie narusza prawa własności i użytkowania wieczystego, lecz jedynie je kształtuje. Należy jednak podkreślić, że działania gminy podejmowane na podstawie legitymacji ustawowej w tym zakresie muszą być podejmowane w granicach i na podstawie prawa. Przekroczenie władztwa planistycznego przez organ gminy stanowi więc ingerencję w prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. W takim przypadku nielegalne działanie organów planistycznych jest naruszeniem interesu prawnego jednostki mającego swoje źródło w prawie materialnym.</p> <p>Istotne jest przy tym również to, że zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt 7 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi prawo własności (prawo użytkowania wieczystego). W tym zakresie należy powołać się na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone w wyroku z dnia 15 czerwca 2012 roku, sygn. akt: II OSK 710/12, w którym Sąd stwierdził, że: „W procedurze kształtowania polityki przestrzennej interes jednostki wskazany w art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. nie może zostać pominięty, a więc należy brać pod uwagę nie tylko walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) czy potrzeby interesu publicznego, ale i kwestie</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>ochrony prawa własności. Tak też nakazuje interpretować władztwo planistyczne m.in. art. 6 u.p.z.p., który chroni interes indywidualny".</p> <p>2. Należy przy tym podkreślić, że wyżej opisana ingerencja w prawo własności nie jest w niniejszej sprawie konieczna. Nie przemawiają za tym bowiem jakiegokolwiek okoliczności istotne z punktu widzenia ogólnospołecznego. Uzasadniając przedmiotowe stanowisko należy przede wszystkim wskazać na to, że wnioskowane w ramach niniejszych uwag przeznaczenie omawianego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (MW/U) pozwoli na uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowej w rejonie ul. Makuszyńskiego. Mając przy tym na uwadze, że zgodnie z postanowieniami obowiązującego Studium w rejonie ul. Makuszyńskiego mają powstać dwa przystanki szybkiej kolei aglomeracyjnej: „Jagieli” oraz „Kocmyrzowska”, wraz z zajezdnią autobusową i parkingiem P&amp;R, dopuszczenie na omawianym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wydaje się nie tylko zasadne, ale wręcz konieczne. Wynika to przy tym z treści samego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w którym w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej regionu, wskazuje się m.in., co następuje:</p> <p>- „Istniejąca zabudowa usługowa w rejonie ul. Kornela Makuszyńskiego do przekształceń i uzupełnienia”; „Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra”.</p> <p>Należy zatem stwierdzić, że wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na omawianym terenie nie spowoduje chaosu planistycznego na tym terenie, ale doprowadzi do harmonijnego współlistnienia kilku funkcji, które będą się wzajemnie uzupełniać. Takie działanie zostało przy tym zalecone w treści obowiązującego Studium. Równocześnie nie sposób dopatrzeć jakiegokolwiek okoliczności, które z punktu widzenia interesu ogólnospołecznego, uniemożliwiłyby uwzględnienia uwag zawartych w niniejszym piśmie.</p> <p>Brak uzasadnionego obiektywnego interesu ogólnospołecznego, który mógłby wskazywać na zasadność wprowadzenia w planie miejscowym zapisów, które są przy tym skrajnie niekorzystne dla inwestora, może stanowić w przyszłości podstawę do skutecznego zaskarżenia uchwalonego planu miejscowego do sądu administracyjnego w oparciu o przepis art. 28 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Przedmiotowa ewentualność jest jednak niekorzystna nie tylko dla gminy, ale również dla inwestora, któremu zależy na sprawnym przeprowadzeniu planowanej przez nią inwestycji. W ostateczności jednak wskazana powyżej droga sądowej weryfikacji podjętej uchwały może stanowić jedyną</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>możliwość ochrony praw reprezentowanego przez mnie podmiotu.</p> <p>3. Powyższe dotyczy również innych bardzo kontrowersyjnych zapisów zawartych w aktualnym projekcie planu miejscowego. Nie sposób bowiem uznać za zasadny i prawidłowy sposób ustalenia przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wprowadzonych w rejonie ul. Makuszyńskiego (obszary o symbolu U.3, U.4, U.10, U.11, U.12, U/MNi.1). Określony przebieg przedmiotowych linii całkowicie wyklucza możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy usługowej i ogranicza ją wyłącznie do istniejących budynków. Należy zauważyć, że linie zabudowy zostały wprowadzone w sposób sztuczny, nie mający żadnego uzasadnienia planistycznego - linie nie tworzą pierzei wzdłuż ciągów komunikacyjnych, nie dają możliwości uporządkowania istniejącej zabudowy, a jedynie utrwalają chaotyczny charakter okolic ul. Makuszyńskiego.</p> <p>Budzi również wątpliwości wprowadzony w planie miejscowym zakaz lokalizacji garaży podziemnych na większości obszarów wyznaczonych w projekcie planu. Jest to przy tym w sprzeczności w postanowieniami obowiązującego Studium dotyczącymi zaleceń koncentracji usług i uzupełnienia zabudowy. Przedmiotowy zakaz jest przy tym całkowicie nieuzasadniony i jest sprzeczny ze stanowiskiem innych organów, które uzgadniały między innymi możliwość wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla wyżej wskazanej już inwestycji budowlanej, w szczególności w ramach przeprowadzonego postępowania w sprawie środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedsięwzięcia. W tym zakresie należy powołać się na przykład na pismo Wód Polskich z dnia 22 października 2020 roku (znak: KR.ZZŚ.2.435.207.2020.JC) stanowiące uzgodnienie, w którym organ ten nie wskazywał na jakąkolwiek konieczność ograniczenia zabudowy na terenie U.10, w tym również w zakresie możliwości lokalizowania garaży podziemnych.</p> <p>Zauważenia również wymaga, że aktualne postanowienia planu miejscowego wydają się sprzeczne z głównym celem przedmiotowego planu miejscowego, którym jest stworzenie warunków formalno-prawnych dla rozwoju regionu oraz tworzenie nowych możliwości inwestycyjnych. Wynika to z tego, że co prawda w planie miejscowym wyznaczono obszerne tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, w tym obiekty „przemysłu wysokich technologii”, jednak równocześnie wyznaczono linie zabudowy i współczynniki intensywności zabudowy, które sprawiają, że większa część obszarów usługowych została całkowicie wyłączona z jakichkolwiek możliwości inwestycyjnych.</p> <p>W ocenie wnioskodawcy nie jest niczym uzasadnione również planowane wyznaczenie strefy zieleni w granicach obszaru U.10. W tym zakresie należy przede wszystkim zauważyć, że przedmiotowe działanie stanowi próbę obejścia ustaleń Studium, w którym na tym terenie nie przewidziano lokalizowania jakichkolwiek form zieleni, czy to poprzez wyznaczenie obszaru zieleni, czy też strefy, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Po drugie należy zauważyć, że wyznaczona strefa częściowo koliduje, a częściowo zbliża się do magistrali wodociągowej wA600. Umieszczenie zieleni wysokiej w rejonie wodociągu może stanowić zagrożenie dla jego konstrukcji.</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>4. Aktualna treść projektu planu miejscowego budzi dodatkowe wątpliwości z tego powodu, że jak już zasygnalizowano powyżej, niektóre jego zapisy są sprzeczne z postanowieniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Jest to o tyle istotne, że zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Przestrzeganie zgodności treści planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ten wynika wprost z art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy służy gminie do określenia kierunków jej polityki przestrzennej. Stąd też, zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy, jego postanowienia wyznaczają z zasady ogólne kierunki działalności i wskaźniki dla wydzielonych obszarów. Studium zawiera diagnozę zagospodarowania przestrzennego i określa politykę gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego, zwykle w dłuższym czasie. Postanowienia Studium są dla organu sporządzającego plan wiążące (art. 9 ust. 4 ustawy), co oznacza, że zapisy planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w Studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć. Na taki zakres związania ustaleniami Studium przy sporządzaniu planów miejscowych zwrócono uwagę w orzecznictwie, gdzie wyraźnie podkreśla się, że plan miejscowy nie może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2010 roku, sygn. II SA/Kr 632/10, LEX nr 753575).</p> <p>Wskazywane sprzeczności dotyczą przede wszystkim, braku koncentracji zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra, ustalenia poszczególnych wskaźników i parametrów zabudowy na zbyt niskim poziomie, co jest sprzeczne z powyższym założeniem oraz wyznaczenie na rysunku planu miejscowego linii zabudowy, które również nie będą sprzyjały koncentracji wyżej wskazanej zabudowy, a wręcz doprowadzą do zastoju inwestycyjnego na wielu obszarach, w tym na obszarze oznaczonym symbolem U.10. Przedmiotowe linie umożliwiają bowiem jedynie ewentualne zachowanie istniejącej już aktualnie zabudowy, równocześnie natomiast ograniczają, a w znacznym zakresie wręcz uniemożliwiają lokalizowanie nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Taka sytuacja jest jednoznacznie sprzeczna z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej, które</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>zostały określone w Studium dla jednostki nr 56 - „Dolina Dłubni”.</p> <p>Sprzeczne z postanowieniami Studium jest niewątpliwie również wyznaczenie w granicach terenu U.10, strefy zieleni, w ramach której wyłączona została możliwość lokalizowania zabudowy, która jak wynika z postanowień obowiązującego Studium, powinna być skoncentrowana na omawianym terenie. Wyznaczanie przedmiotowej strefy zieleni niewątpliwie nie służy temu celowi.</p> <p>W ocenie wnioskodawcy sprzeczne z powyższymi kierunkami wyrażonymi w dokumencie Studium zmian jest również zakaz lokalizowania garaży podziemnych, co istotnie ogranicza możliwość zwiększenia intensywności zabudowy, o której mowa jest w Studium.</p> <p>5. Ponadto podniesienia wymaga, że jak już wskazano powyżej, uchwalenie planu miejscowego w obecnym jego brzmieniu nie tylko całkowicie wyłączy możliwość realizacji inwestycji budowlanej, o której mowa jest powyższej, ale również w sposób istotny ograniczy możliwość korzystania z działki ewidencyjnej numer 74/2 w dotychczasowy jej sposób i jej rozwoju poprzez niezbędną rozbudowę istniejącej zabudowy. Uchwalenie planu miejscowego w obecnej jego treści niewątpliwie będzie wiązało się zatem z koniecznością poniesienia przez Gminę Kraków znacznych kosztów finansowych. W takim przypadku użytkownik wieczysty ww. nieruchomości będzie bowiem prawnie legitymowany do kierowania względem gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37<sup>1</sup> ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ze względu na istotny walor inwestycyjny wyżej wskazanej nieruchomości, potencjalne odszkodowanie może zostać ustalone przez Sąd na bardzo wysokim poziomie.</p> <p>Możliwość dochodzenia odszkodowania w trybie wskazanego powyżej przepisu jest powszechnie akceptowana w orzecznictwie sądów powszechnych. W tym zakresie, mając na uwadze zaistniały w niniejszej sprawie stan faktyczny należy powołać się między innymi na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 610/17, w którym Sąd stwierdził, że „Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

				<p>ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny".</p> <p>Podobne stanowisko prezentują obecnie sądy w apelacji krakowskiej. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 1592/16 Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził między innymi, że: „Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przedmiotowy przepis wyznacza zakres odpowiedzialności odszkodowawczej i obowiązek naprawienia szkody na skutek ustanowienia zakazów i ograniczeń. Odnosi się zarówno do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości jak i możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. O ile przez korzystanie z nieruchomości należy rozumieć aktualne i dopuszczalne, w znaczeniu "zgodne z prawem", użytkowanie nieruchomości, to w zakresie przesłanki możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ocena ta powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń".</p> <p>W sprawie istotne jest to, że okoliczności sprawy nie wskazują na to, aby organy planistyczne brały pod uwagę okoliczność powstania w związku z uchwaleniem planu miejscowego wyżej wskazanych roszczeń odszkodowawczych. Tymczasem kwestia ta jest na tyle zasadnicza, że powinna być uwzględniona w ramach prowadzonej procedury.</p>					
7	7.	10.01.2022	ARVEX GROBELNY Sp. z o.o.	<p>W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”, w paragrafie 10 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej), punkt 1.1) b) wskazano do oznaczenia na rysunku planu Dom z 1 ćw. XX w. znajdujący się przy ul. Kocmyrzowskiej 9. Następnie w paragrafie 10, punkt 2. 2) wskazano zasady ochrony niniejszego budynku.</p> <p>Jako firma ARVEX GROBELNY Sp. z o.o. będąca właścicielem działki znajdującej się na ul. Kocmyrzowskiej 9 oraz znajdującej się na niej nieruchomości (Dom z 1 ćw. XX) wnosimy o nieuwzględnienie jej w paragrafie 10 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego".</p> <p>Aktualny stan techniczny domu nie pozwala wedle naszej oceny na jego zachowanie. Budynek od około 15 lat jest pustostanem, a przez ostatnie 8-9 lat był zamieszkiwany przez osoby bezdomne. Dom jest stale zalewany przez dziurawe i popękane dachówki. Uszkodzona i skorodowana jest drewniana więźba dachowa, a belki stropowe i podsufitka spróchniały i zdegradowane. Posadzka na parterze to przegniłe deski. Wyraźnie zauważalne są także zawilgocenia ścian, pieśń i grzyb.</p> <p>Ze względu na stan obiektu jako firma ARVEX GROBELNY Sp. z o.o. wnioskowaliśmy dwa lata temu o wykreślenie obiektu z</p>	Dz. nr 83 obr.9 Nowa Huta, ul. Kocmyrzowska 9	U.7		Nieuwzględniona	Obiekt oznaczono jako ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz objęto ochroną na zasadach przekazanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

				<p>gminnej ewidencji zabytków najpierw u Miejskiego Konserwatora, a następnie Konserwatora Wojewódzkiego. Wniosek jednak bez dokonania wizji lokalnej został odrzucony (niewątpliwie ze względu na panującą pandemię), a stan obiektu w ciągu dwóch lat mimo dokonania stosownych zabezpieczeń uległ dalszemu pogorszeniu.</p> <p>Należy także nadmienić, że zaoferowaliśmy nieodpłatne przekazanie budynku do nowo tworzonego Parku Edukacyjnego „Branice” i skansenu. We wrześniu 2021 firma ARVEX GROBELNY Sp. z o.o. dostała jednak informacje, że Rada Konsultacyjna nie wydała rekomendacji do przeniesienia wyżej wymienionego obiektu, co jednoznacznie wskazuje na jego bardzo zły stan i nieistotną dla skansenu wartość zabytkową budynku.</p> <p>W związku z powyższym firma ARVEX GROBELNY Sp. z o.o. w ciągu najbliższych tygodni planuje kolejne kroki mające na celu wykreślenie w/w budynku z gminnej ewidencji zabytków. Tym samym wedle naszej opinii bezzasadne jest uwzględnienie wspomnianego budynku w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”.</p>					
8	8.	10.01.2022	[...]*	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wnoszę o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z przedziału 0,05 - 0,2 na przedział 0,05 - 0,25;</li> <li>2) zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 6m</li> <li>3) oraz zwiększenie terenu wskazanego do zabudowy (ograniczonego liniami zabudowy) w kierunku południowym w celu umożliwienia rozbudowy istniejącej wiaty na dystrybutorem.</li> </ol>	Dz. nr 92 obr. 9 Nowa Huta	<b>KU.2</b>	<p>Ad.1 Uwzględniona</p> <p>Ad.2 Uwzględniona</p> <p>Ad.3 Uwzględniona - zgodna z projektem planu</p>		<p>Ad.3 Zgodnie z Prawem budowlanym wiaty nie jest budynkiem wobec czego jej rozbudowa nie będzie zależna od nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku projektu planu.</p>
9	17.	11.01.2022	[...]*	<p>W nawiązaniu do mojego wniosku dotyczącego uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego” złożonego w dniu 10.01.2022 dodatkowo wnoszę</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z przedziału 0,05 - 0,2 na przedział 0,05 - 0,25;</li> <li>2) zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 6m</li> <li>3) oraz zwiększenie terenu wskazanego do zabudowy (ograniczonego liniami zabudowy) w kierunku południowym o 6m tak jak dla budynku na działce nr 96, sąsiadującej od strony zachodniej w celu umożliwienia rozbudowy istniejącej wiaty na dystrybutorem</li> <li>4) oraz o zmianę minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego z 20% na 10%.</li> </ol>	dz. nr 92 obr.9 Nowa Huta	<b>KU.2</b>	<p>Ad.1 Uwzględniona</p> <p>Ad.2 Uwzględniona</p> <p>Ad.3 Uwzględniona - zgodna z projektem planu</p> <p>Ad.4 Uwzględniona</p>		<p>Ad.3 Zgodnie z Prawem budowlanym wiaty nie jest budynkiem wobec czego jej rozbudowa nie będzie zależna od nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku projektu planu.</p>
10	9.	10.01.2022	[...]*	<p>Przedmiot i zakres uwagi i propozycja zmiany do zaprezentowanego projektu:</p> <p>- przeznaczenie w projekcie planu, terenu działki nr 448, jako - KDL.10 Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej, zmienia w sposób diametralny i rażąco niekorzystny dla właścicieli, obecne przeznaczenie dla połowy terenu działki nr 448, która obecnie oznaczona jest w obowiązującym planie: MU.1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Tak samo</p>	Dz. nr 448 obr. 12 Nowa Huta	<b>KDL.10</b> <b>U.20</b>		Nieuwzględniona	<p>Projekt planu miejscowego uwzględnia przekazaną przez Wydział Gospodarki Komunalnej UMK koncepcję programowo-przestrzenną budowy węzła komunikacyjnego w rejonie Luboczy w Krakowie, która zakłada m.in. przełożenie ulicy Blokowej oraz budowę bezkolizyjnego przejazdu przez torowisko kolejowe. Ze względu na zakładaną budowę przejazdu podziemnego,</p>
	10.	10.01.2022	[...]*						

				<p>diametralna i rażąco niekorzystna zmiana planu, odnosi się do drugiej połowy terenu, który jest obecnie terenem rolnym, a w projekcie oznaczony jest jako - KDL.10 Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej.</p> <p>W związku z powyższym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego” dla działki nr 448, z projektowanego przeznaczenia - KDL.10 Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej, na przeznaczenie - MU.1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - czyli, aby przeznaczenie terenu pozostało tak, jak jest obecnie.</li> </ul> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Według obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą NR CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „GRĘBAŁOW-LUBOCZA”, obecne przeznaczenie dla połowy terenu działki nr 448, to - MU.1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Druga połowa powierzchni działki, to tereny rolne.</p> <p>Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnej wersji projektu, wprowadzi dwa rodzaje negatywnych konsekwencji dla właścicieli działki objętej projektem planu.</p> <p>Pierwszą konsekwencją będzie, uniemożliwienie korzystania z nieruchomości, w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (planowana droga publiczna przebiegająca praktycznie przez cały teren działki).</p> <p>Drugim negatywnym następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego, będzie rażąco obniżenie wartości działki. Ustalenie lokalizacji drogi publicznej, przebiegającej przez prawie całą powierzchnię terenu działki (0,4160 ha), która obecnie przeznaczona jest w połowie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe, a w połowie jest działką rolną, uczyni ją praktycznie bezwartościową. W tym wypadku, wskutek zmiany przeznaczenia terenu, nastąpi drastyczne obniżenie jego wartości.</p> <p>Projektowana uchwała naruszy interes prawny i uprawnienie właścicieli działki. Uznać należy, że rada gminy uchwalając plan zgodnie z wyłożonym projektem, w części opisanej jako tereny KDL.10 Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej, przekroczy granice władztwa planistycznego gminy, wywodzonego z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem ingerencja w prawo własności właścicieli działki, w stopniu, w jakim ma to mieć miejsce w projektowanej uchwale, jest zbyt daleko idąca, nieuzasadniona i w istocie sprowadza się do wyręczenia gminy - kosztem właścicieli nieruchomości, w poniesieniu kosztów niezbędnych do nabycia terenu pod drogę publiczną. Tym samym rada gminy naruszy konstytucyjną zasadę proporcjonalności. W przypadku nieuwzględnienia niniejszego wniosku, wobec stwierdzenia nieuprawnionego naruszenia interesu prawnego właścicieli w odniesieniu do działki o numerze 448, dopuszczalne będzie stwierdzenie nieważności postanowień kwestionowanej uchwały przez właściwy sąd administracyjny.</p>					<p>zajętość terenu musiała zostać znacznie powiększona w stosunku do obecnej ulicy Blokowej.</p> <p>Należy również zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 113 Ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli wywłaszczeniem zostanie objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie.</p> <p>Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie pismem z dnia WZ.5562.180.2021.MM z dnia 8 listopada 2021r., Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska pismami nr WI.7040.4.25.2021.AR z dnia 7.04.2021, oraz WI.7040.4.48.2021.DB/AR z dnia 14.07.2021 negatywnie zaopiniowali wcześniejsze edycje projektu planu miejscowego, w których to była dopuszczona na omawianych terenach zabudowa mieszkaniowa. Podstawą takiego stanowiska są przepisy Prawa Ochrony Środowiska (w brzmieniu obowiązującym od 2015 roku) w związku z sąsiedztwem zakładu dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, których skutki ewentualnych stanów awaryjnych mogą wykroczyć poza teren zakładu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



11	11.	05.01.2022	[...]*	<p>W pierwszej kolejności podnoszę, iż nie można zgodzić się z kierunkiem projektowanych rozwiązań MPZP obszaru „Łowińskiego” w zakresie w jakim planowana jest zmiana przeznaczenia nieruchomości obejmujących moje działki: 135/5 oraz 135/7 (obręb 12) z określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na aktualnie proponowaną jako - tereny zabudowy usługowej (U.20). Całkowicie niezrozumiałe jest wprowadzanie do projektu MPZP nowej funkcji (usługowej) zagospodarowania obszarów zlokalizowanych w obrębie ul. Łazowej (w tym działek 135/5 oraz 135/7) w sytuacji gdy taka funkcja na danym obszarze nigdy nie była realizowana oraz z uwagi na istniejącą zabudowę jednorodzinną oraz duże rozdrobnienie działek i własności - nigdy nie powstanie. Co więcej zabudowa usługowa (inna niż uzupełniająca) nie będzie mogła być zrealizowana na tym obszarze z uwagi na fakt, iż nie wpisze się ze wskaźnikami zabudowy w istniejącą funkcję mieszkaniową. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna pod względem parametrów projektowych (gabaryty budynku, odległość od nieruchomości sąsiednich, procent zagospodarowania działki) znacząco odbiega od zabudowy usługowej. Realizacja założeń projektu MPZP doprowadzi więc do powstania chaosu urbanistycznego na tym obszarze, gdyż dopuszczone będzie projektowanie obiektów usługowych, które będą kolidować z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>W tym zakresie wnoszę o uwzględnienie w projekcie MPZP w przypadku nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 135/5 oraz 135/7 funkcji mieszkaniowej, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę jednorodziną. Pragnę w tym miejscu zaznaczyć, iż na nieruchomościach zlokalizowanych w trójkącie ulic: Lubocka - Burzowa - Łazowa występuje jedynie zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Całkowicie akceptowalne jest dopuszczenie na tym obszarze zabudowy o funkcji usługowej ale o charakterze uzupełniającym do istniejącej - mieszkaniowej. Takie rozwiązanie spowoduje, że istniejąca funkcja będzie zgodna z projektowaną. Naczelnym zaś celem planowania przestrzennego jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.).</p> <p>Pragnę również zauważyć, iż zgodnie z treścią art. 36 u.p.z.p. właściciele i użytkownicy wierzności nieruchomości, leżących na obszarze uchwalonego lub zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego, mają możliwość skorzystania z ochrony prawnej zagwarantowanej przez wskazaną ustawę. Mowa o przypadku, kiedy uchwalenie lub zmiana planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że korzystanie z tej nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Wówczas wskazanym podmiotom przysługuje prawo żądania od gminy stosownego odszkodowania. Pragnę zauważyć, iż zmiana przeznaczenia działek o numerach ewidencyjnych 135/5 oraz 135/7 z dotychczasowej funkcji mieszkaniowej (uwzględnionej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) na usługową - wpłynie znacząco na obniżenie wartości wskazanych nieruchomości. Jako właściciel przedmiotowych nieruchomości,</p>	dz. nr 135/5 i dz. nr 135/7 obr.12 Nowa Huta	U.20		Nieuwzględniona	Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie pismem z dnia 8 listopada 2021r., Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska pismami nr WI.7040.4.25.2021.AR z dnia 7.04.2021, oraz WI.7040.4.48.2021.DB/AR z dnia 14.07.2021 negatywnie zaopiniowali wcześniejsze edycje projektu planu miejscowego, w których to była dopuszczona na omawianych terenach zabudowa mieszkaniowa. Podstawą takiego stanowiska są przepisy Prawa Ochrony Środowiska (w brzmieniu obowiązującym od 2015 roku) w związku z sąsiedztwem zakładu dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, których skutki ewentualnych stanów awaryjnych mogą wykroczyć poza teren zakładu.
----	-----	------------	--------	---	--	------	--	-----------------	---

			<p>poniosłam znaczne koszty związane z odpowiednim dostosowaniem ich celem sprzedaży pod zabudowę mieszkaniową licząc na zachowanie istniejącego układu przestrzennego i dotychczasowych rozwiązań. Nieruchomości obejmujące w/w działki zostały wydzielone z nieruchomości siedliskowej. Zapewniony został dojazd (poprzez ustanowienie stosownej służebności) stan prawny został uregulowany poprzez odpowiednie wpisy w treści ksiąg wieczystych. Wymagało to znacznego nakładu pracy, poświęcenia dużej ilości czasu oraz nakładów finansowych. Decyzja o wykonaniu tych czynności, podyktowana była chęcią zbycia nieruchomości. Zmiana funkcji w MPZP z mieszkaniowej na usługową niweczy całą włożoną przeze mnie pracę oraz poświęcony na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości czas.</p> <p>Na koniec pragnę również nadmienić, iż na dzień złożenia niniejszych uwag, działki 135/5 oraz 135/7 podlegają ustaleniu obowiązującego MPZP obszaru „Grębałów - Lubocza” zatwierdzonego Uchwałą nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 09.06.2010r, i znajdują się w obszarach oznaczonych na rysunku w/w planu symbolami: MN1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz KDW1 (tereny dróg wewnętrznych).</p> <p>Od dnia uchwalenia w/w MPZP, jako właściciel wskazanych powyżej nieruchomości, nie otrzymałam żadnego zawiadomienia w zakresie rozszerzenia obszaru przemysłowego (strefy oddziaływania istniejącego zakładu przemysłowego). Tym bardziej niezrozumiałe jest dla mnie, iż projektowany MPZP dopuszcza rozszerzenie obszaru oddziaływania tego zakładu na obszar moich działek. Wynika to zarówno z opinii Małopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej jak i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Krakowie, którzy zgodnie wskazują, iż w projekcie MPZP tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdują się w strefie zagrożenia stanów awaryjnych z amoniakiem. W mojej ocenie, od 2010 roku tzn. od daty uchwalenia dotychczasowego MPZP obszaru „Grębałów - Lubocza” nie zaszły na tym terenie zmiany, uzasadniające tak daleko posunięte modyfikacje w zakresie zmiany funkcji z mieszkaniowej na usługową. Nie były prowadzone żadne konsultacje z mieszkańcami, nie mieliśmy (jako właściciele nieruchomości zlokalizowanych na tym obszarze) możliwości zgłosić stosownych zastrzeżeń. Nie sposób również pominąć faktu, iż oprócz planowanej zabudowy, na wskazanym obszarze istnieje już od dawna zabudowa jednorodzinna. Dlaczego więc ograniczenia co do funkcji mieszkaniowej pojawiają się dopiero na tym etapie prac projektowych, skoro nie było ich w przeszłości?!</p> <p>Zwracam również uwagę iż moja nieruchomość leży w bezpośrednim sąsiedztwie działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, co powoduje, że ewentualna strefa zagrożenia stanów awaryjnych obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi. Powstaje więc pytanie co takiego zmieniło się, że strefa zagrożenia uległa zwiększeniu i dlaczego nie zostałam o tym poinformowana.</p> <p>Reasumując należy stwierdzić, że na nieruchomości stanowiącej moją własność nie ma możliwości zrealizowania zabudowy usługowej, z uwagi na jej powierzchnię, dojazd, bezpośrednie</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

				sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co powoduje iż staje się bezwartościowa. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie zgłoszonej przeze mnie uwagi oraz w zakresie projektu MPZP objęcie nieruchomości (tj. działek 135/5 oraz 135/7) jako przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową. Takie rozwiązanie pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego na wskazanym obszarze, gdyż planowana zabudowa nie będzie kolidowała z istniejącą.					
12.	12	11.01.2022	Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne S.A. w Krakowie	Wnioskuję się o zmianę zapisu projektu miejscowego planu dla terenu KU.1 w zakresie zmiany wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na wartość 15% w związku ze złożonym wnioskiem dotyczącym możliwości realizacji inwestycji w postaci małej instalacji wodorowej o mocy do 8 MW.	dz. nr 12/1 i 12/2 obr. 9 Nowa Huta	KU.1	Uwzględniona		
13	13.	11.01.2022	Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne S.A. w Krakowie	Wnioskuję się o rozszerzenie zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o „KU.1 – tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych dopuszczające realizację inwestycji dotyczących małych instalacji wodorowych o mocy do 8 MW celem obsługi komunikacyjnej autobusów zasilanych wodorem.	dz. nr 12/1 i 12/2 obr. 9 Nowa Huta	KU.1	Uwzględniona – zgodna z projektem planu		Zapisy projektu planu zostaną doprecyzowane.
14	14.	11.01.2022	[...]*	Chciałem poinformować, że na wyżej wymienionych działkach jest projektowany budynek usługowy, są projektowane podłączenia wody, kanalizacji, gazu, prądu. Jest wykonany zjazd z ul. Lubockiej do działek 7,8 i 449. Wnioskuję o 1) uwzględnienie w Państwa projektach inwestycji drogowej mojego wjazdu do projektowanego budynku usługowego 2) i zmniejszenia powierzchni terenu zabieranego przez Państwa pod planowaną drogę KDL.10.  <i>Uwaga zawiera załączniki, w tym załącznik graficzny</i>	dz. nr 7, dz. nr 8, dz. nr 449 obr. 12 Nowa Huta	KDL.10	Ad.1 Uwzględniona – zgodna z projektem planu	Ad.2 Nieuwzględniona	Ad.1. Zgodnie z §16 na obszarze całego planu dopuszczone zostały niewyznaczone na rysunku planu dojścia piesze oraz dojazdy. Ponadto w § 14 ust. 3 projektu planu, określono, że nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.  Ad.2 Projekt planu miejscowego uwzględnia przekazaną przez Wydział Gospodarki Komunalnej UMK koncepcję programowo-przestrzenną budowy węzła komunikacyjnego w rejonie Luboczy w Krakowie, która zakłada m.in. przełożenie ulicy Blokowej oraz budowę bezkolizyjnego przejazdu przez torowisko kolejowe. Ze względu na zakładaną budowę przejazdu podziemnego, zajętość terenu musiała zostać znacznie powiększona w stosunku do obecnej ulicy Blokowej.
	15.		[...]*						
15	16.	11.01.2022	[...]*	Wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Łowińskiego” w zakresie przeznaczenia terenu i rewitalizacji terenów przemysłowych i dawnych obszarów kolei, w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z treścią planu podstawowym przeznaczeniem terenu oznaczonego symbolem KK.3 - tereny kolei, mają być tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej. Jednakże ze względu na liczną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, wnioskuję o wydzielenie z tego obszaru terenu zieleni urządzonej - pasa zieleni, który umożliwiłby stworzenie ciągu, jako łącznika istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oddzielonej strefą przemysłową, z miastem. Tak zaproponowany pas zieleni z ciągiem rekreacyjnym byłby świetnym połączeniem komunikacyjnym. Mógłby powiązać zespół zabudowy mieszkaniowej i ogródków działkowych, które	KK.3		Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona, gdyż w trakcie opiniowania i uzgodnień projektu planu Urząd Transportu Kolejowego odmówił uzgodnienia dnia 12 kwietnia 2021 do projektu przesłanego do opiniowania i uzgodnień w edycji z marca 2021r. w którym to na terenach bocznic kolejowych, a w szczególności na rozebranych fragmentach torowiska, wyznaczono tereny zielone oraz tereny usługowe. Po skorygowaniu projektu i przeznaczeniu całego terenu zamkniętego pod Tereny Kolei projekt uzyskał uzgodnienie UTK dnia 5 listopada 2021r. Podstawą braku uzgodnienia Urzędu Transportu Kolejowego był art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, z późn. zm.). Zgodnie z określoną w nim definicją, omawiany obszar stanowi „obszar kolejowy”, wobec	

				<p>zostaną odcięte poprzez trasę szybkiego ruchu S7 z parkiem miejskim Planty Bieńczyckie. Dodatkowo wnioskuję o wprowadzenie miejsca na punkt obsługi komunikacyjnej kołowej takiego założenia parkowego. Wskazane miejsce niekolidujące z obecnymi funkcjami. Jako podstawowe założenie, miałyby to być miejsce obsługi parkingowej z kilkoma stanowiskami postojowymi, w tym dla osób niepełnosprawnych, a także miejsce dojazdu dla służb porządkowych - np. Zarządu Zieleni Miejskiej, MPO etc.</p> <p>Wnioskowaną uwagę do projektu planu obszaru „Łowińskiego” przedstawiam w załączniku graficznym do tego pisma.</p> <p><i>Uwaga zawiera załącznik graficzny.</i></p>					<p>czego w planie miejscowym nie jest dopuszczalne inne przeznaczenie. Ponadto podkreślał, iż powyższa działka została określona w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI poz. 38, z późn. zm.), jako teren kolejowy zamknięty.</p> <p>Dodatkowo PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie przekazała za pismem KNKr1.6144.39.2019/49 z dnia 29.10.2020r., informację iż przez północno-wschodni fragment omawianego w uwadze obszaru przechodzi czynna linia kolejowa nr 940, wnosząc o uwzględnienie jej jako Teren Kolejowy KK.</p>
16	18	11.01.2022	[...]*	<p>W związku z prowadzonym przeze mnie postępowaniem mającym na celu uzyskanie Pozwolenia na Budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, zlokalizowanych na dz. 219/1 obr. 2 Nowa Huta, przy ul. Zesławickiej w Krakowie, w ramach którego to postępowania uzyskano:</p> <p>-wnioskiem z dnia 17.11.2017r.: Decyzję nr AU-2/6730.2/639/2019 o ustaleniu Warunków Zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z wbudowanymi garażami oraz wewnętrzną drogą dojazdową i infrastrukturą techniczną na działkach nr 219/1 (..)” wydaną przez Prezydent miasta Krakowa w dniu 17.07.2019r. Załącznik 1;</p> <p>-wnioskiem z dnia 11.05.2021r.: Pozwolenie wodnoprawne KR.ZUZ.2.4210.366.2021.IE na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Dłubnia nowych obiektów budowlanych na działce 219/1, obręb 0002 Nowa Huta, gm. Kraków oraz budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i utwardzenia terenu (..)” wydaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w dniu 19.08.2021r. Załącznik 2;</p> <p>-wnioskiem z dnia 26.08.2021r.: Decyzję KR.RPP.4271.78.2021.MC o zwolnieniu z zakazu wynikającego z art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. A ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne, w zakresie gromadzenia ścieków, w związku z budową trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (..) przy ul. Zesławickiej w Krakowie, na terenie działki 219/1 w obrębie ewidencyjnym 2 Nowa Huta wydaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w dniu 12.10.2021r. Załącznik 3;</p> <p>-wnioskiem z dnia 01.04.2021r.: Odpowiedź O.KR.Z-3.4350.11.15.2019.MD.4 o zapewnieniu że obsługa komunikacyjna przedmiotowych budynków mieszkalnych projektowanych na działce nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta będzie zapewniona poprzez istniejący zjazd z ul. Zesławickiej (dz. nr 294/1 obr. 2 Nowa Huta). Po wybudowaniu trasy S7 obsługa komunikacyjna działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta będzie zapewniona poprzez nowoprojektowany zjazd indywidualny</p>	dz. nr 219/1 obr.2 Nowa Huta			Nieuwzględniona	<p>Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, teren działki nr 219/1 został przeznaczony pod tereny zieleni nieurządzonej.</p> <p>Działka znajduje się obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa" - etap B, podetap B13 - Uchwała nr LXVI/1901/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 września 2021 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 4 października 2021 r., poz. 5423. Plan obowiązuje od dnia 19 października 2021 r. W związku z powyższym nie ma możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji w oparciu o obecny stan prawny, a zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy „Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy (...), stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: (...) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.” Stwierdzenie wygaśnięcia ww. decyzji następuje w drodze decyzji administracyjnej.</p>

			<p>realizowany w ramach inwestycji drogowej, budowy trasy S7. Wydaną przez GDDKiA oddział w Krakowie w dniu 07.04.2021r. Załącznik 4;</p> <p>-wnioskiem z dnia 03.09.2020r.: Uzgodnienie RW.460.5.426.2020 o możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego (..) dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z wbudowanymi garażami oraz wewnętrzną drogą dojazdową oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta w Krakowie przy ulicy Zesławickiej w Krakowie." Wydaną przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa w dniu 25.10.2020r. Załącznik 5;</p> <p>-wnioskiem z dnia 01.03.2019r.: Warunki Przyłączenia WP/019235/2019/009R02 zapewniające przyłączenie do sieci TAURON Dystrybucja SA i dostawę energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej dla 5 domów jednorodzinnych zlokalizowanych na działce nr 219/1 przy ul. Zesławickiej w Krakowie wydaną przez Tauron Dystrybucja w dniu 29.03.2019r. oraz na tej podstawie zawartą w dniu 24.04.2019r. umowę o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej. Załącznik 6;</p> <p>-wnioskiem z dnia 27.11.2020r.: dla toczącego się postępowania o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie w sprawie służebności gruntowej przejazdu i przechodu w nieruchomości oznaczonej jako działka nr 218/1 obr. 2 Nowa Huta, złożonym do Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty Wydział I Cywilny w Krakowie.</p> <p>-wnioskiem z dnia 27.05.2011r.: Warunków Przyłączenia IPT/II-O/17622/2011 w sprawie wydania informacji technicznej o możliwości doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków dla zabudowy jednorodzinnej (trzy budynki jednorodzinne), projektowanej na działce 219/1 (obr. 2 Nowa Huta) przy ul. Zesławickiej w Krakowie. Wydanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w dniu 29.06.2011r. Załącznik 7;</p> <p>-wnioskiem z dnia 12.03.2020r.: Orzeczenie GD-19.6125.4.30.2020 oraz GD-19.6125.4.31.2020 o wyłączeniu z produkcji rolnej gruntu stanowiącego użytek rolny części działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta przeznaczonej pod budowę łącznie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, wydaną przez Prezydent Miasta Krakowa w dniu 19.03.2020r., Załącznik 8, Załącznik 9;</p> <p>-kompletny, pełno branżowy projekt budowlany zawierający opracowanie części Architektonicznej sporządzone przez [...]*, Konstrukcyjnej [...]*, Elektrycznej [...]* oraz Sanitarnej [...]*. Ponadto Opinię Geotechniczną [...]* oraz Mapę do celów projektowych [...]*.</p> <p>Pragnę zwrócić się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia dla działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta z Rolnego (R.1) jak w wyłożonym do wglądu projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pn. „Łowińskiego”, na</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

				<p>przeznaczenie dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z wydanymi na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 17.07.2019r. Warunkami Zabudowy oraz pozostałymi pozwoleniami, uzgodnieniami, warunkami oraz szeregiem pozytywnych odpowiedzi, uzyskanych w toczącym się postępowaniu o wydanie Pozwolenia na Budowę dla inwestycji zlokalizowanej na przedmiotowej działce, które to postępowanie zostało formalnie zainicjowane w dniu 29.06.2011r. uzyskaniem warunków przyłączeniowych, na długo przed podjęciem prac nad przedmiotowym planem.</p> <p>Ponadto, pragnę dodać iż w mojej ocenie błędnie dokonano naniesienia linii odsunięcia kolejno 10 i 20m od obszaru kolejowego, które w przypadku działki 219/1 liczone są od jej granicy przylegającej do działki kolejowej w którym to pasie przebiega nasyp drogowy, pas jezdni ul. Zesławicka, a następnie nasyp kolejowy na którym przebiegają tory, tworząc wyżej wymienioną strefę kuriozalnie szeroką w stosunku do pozostałego obszaru Planu w tym zakresie. W pozostałych przypadkach rzeczony linie mierzone są praktycznie od linii przebiegu torów kolejowych.</p> <p>Tytułem zakończenia pragnę jedynie nadmienić iż w nawiązaniu do powyższego, oraz wprowadzonego uchwałą Rady Miasta nr LXVI/1901/21 z dnia 22.09.2021r. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - etap B, podetap B13” zakładającego dla przedmiotowej działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta przeznaczenie Rolne, podjąłem kroki prawne w celu uzyskania odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości działki. Jednocześnie zauważyć należy iż Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa wprowadzony uchwałą Rady Miasta Krakowa nr VII/58/94 z dnia 16.11.1994r, dopuszcza na części przedmiotowej działki nr 219/1 zabudowę. Z uwagi na ten fakt oraz aktualne względem Miejscowego Planu Ogólnego z dnia 16.11.1994r., na którego to podstawie sporządzono Studium, a następnie Miejscowy Plan „Łowińskiego”, kierunki rozwoju miasta, ponownie wnoszę o przeznaczenie działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta na dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p><i>Uwaga zawiera załącznik.</i></p>				
--	--	--	--	---	--	--	--	--

\* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agata Walczak – Główny Specjalista w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK

**Wyjaśnienia uzupełniające:**

1. Przywołane w niniejszym załączniku zapisy projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu (m.in. numeracja rozdziałów, paragrafów, ustępów i punktów, a także ich redakcja) pochodzą z edycji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.
2. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o nieuwzględnieniu uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.
3. Ilekroć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:
  - Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - planie - należy przez to rozumieć sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”,
  - ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).