



Ile kosztują plany miejscowe?

2019-12-04

Jaki jest koszt przygotowania planu oraz jego wprowadzenia? Informacji w sprawie kosztów związanych z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wysłuchali radni podczas posiedzenia Komisji Budżetowej.

Przedstawiciele Wydziału Planowania Przestrzennego przedstawili na przykładzie kilku obecnie procedowanych planów, jak wyglądają koszty ich uchwalenia. Dla każdego dokumentu sporządzana jest Prognoza skutków finansowych obejmująca prognozowane wpływy i wydatki z tytułu przyjęcia planu miejscowego. Bożena Kaczmarska-Michniak, dyrektor Wydziału, dla przykładu opisała sytuację

z planem „Osiedle Podwawelskie”, gdzie pierwotnie przygotowany dokument nie zyskał akceptacji mieszkańców, którzy wnioskowali o przekształcenie działki należącej do prywatnego właściciela w park miejski. Kolejny projekt planu zakładał kompromis. Połowa terenu działki prywatnego właściciela miała zostać przeznaczona na park, druga połowa byłaby terenem inwestycyjnym z ograniczeniami. Kolejne wyłożenie planu nie uzyskało jednak akceptacji mieszkańców. Ci nadal oczekują przeznaczenia całej działki na park. Koszty w przypadku pierwszej wersji planu wyniosłyby około 4 mln zł (wykupy terenu), przy drugiej wersji, czyli wykup połowy działki prywatnego właściciela - 9 mln zł, natomiast spełnienie oczekiwań mieszkańców opiewać będzie na 21 mln zł, z czego 14,5 mln zł to wykup 3 ha i 30 ar terenu.

Zmiany w planach wprowadzają także radni, zazwyczaj na wniosek mieszkańców, jak w przypadku planu „Nowohucka - Rejon Koncentracji Usług”, gdzie tereny inwestycyjne poprawkami radnych zamieniane są na tereny zielone.

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa Jerzy Muzyk zwracał uwagę, że z jednej strony są oczekiwania w zakresie realizacji szeregu planów o charakterze ochronnym, z drugiej natomiast konsekwencje wprowadzenia takich planów. Podkreślał jednak, że wysokość odszkodowania nie powinna przysłaniać korzyści, jakie płyną z zaproponowanych rozwiązań.

- Mamy niestety kilka przykładów takich planów, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli stosunkowo świeżym dokumencie z 2014 roku, zostały oznaczone jako tereny inwestycyjne. Od tego czasu uwarunkowania np. środowiskowe nie uległy radykalnej zmianie, która uzasadniałaby niewykorzystanie pewnych możliwości inwestycyjnych w zapisach planu. Przykładem jest plan miejscowy „Czyżyny AWF”, czy „Nowohucka - Rejon Koncentracji Usług”. W naszej ocenie, jak również urbanistów wykluczanie z możliwości inwestycyjnych tak dużej liczby terenów nie jest uzasadnione ani z punktu widzenia ochrony środowiska, ani z punktu widzenia kwestii urbanistycznych – tłumaczył Jerzy Muzyk.

Radny Grzegorz Stawowy zwracał również uwagę na niebezpieczeństwa związane z przekształcaniem terenów wskazanych w planach jako inwestycyjne na tereny zielone. Mówił o utracie ewentualnych zysków z podatków, które w przypadku inwestycji komercyjnych mogą być wysokie, a ich utrata odczuwalna dla budżetu miasta. Jest to również uwzględniane w prognozie skutków finansowych.

Jerzy Muzyk przedstawił także informacje o wypłaconych odszkodowaniach wynikających z



**Magiczny
Kraków**

uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W latach 2007-2019 wobec miasta wysunięto 306 roszczeń. Miasto po przegranych sprawach sądowych wypłaciło blisko 11,5 mln zł.