

ZARZĄDZENIE NR 158/2004
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 4.02.2004 r.

w sprawie przyjęcia Autopoprawki wynikającej z poprawki nr 2 Radnego Kajetana d'Obyrna złożonej do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru „Kasztanowa” na Woli Justowskiej w Krakowie - druk nr 345

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się i przekazuje Radzie Miasta Krakowa Autopoprawkę do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kasztanowa” na Woli Justowskiej w Krakowie, wynikającą z poprawki nr 2 Radnego Kajetana d'Obyrna złożonej do projektu tejże uchwały.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

AUTOPOPRAWKA
Prezydenta Miasta Krakowa
wynikająca z poprawki nr 2 Radnego Kajetana d'Obyrna
złożonej do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia zarzutów
niewwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Obszaru „Kasztanowa” na Woli Justowskiej w Krakowie
DRUK NR 345

Na podstawie § 33 ust. 1 Statutu Miasta Krakowa ustanowionego uchwałą Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996r. w sprawie Statutu Miasta Krakowa z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr CXVII/1042/98 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 maja 1998 r. oraz uchwałą Nr LXXXVIII/822/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 października 2001 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2002 r. Nr 91 poz. 1462) postanawia się, co następuje:

W projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia zarzutów niewwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru „Kasztanowa” na Woli Justowskiej w Krakowie (druk nr 345) wprowadza się następującą Autopoprawkę wynikającą z poprawki nr 2 złożonej przez Radnego Kajetana d'Obyrna.

1. § 20 projektu w/w uchwały otrzymuje brzmienie:

„1. Rada Miasta Krakowa postanawia o częściowym uwzględnieniu zarzutu wniesionego przez Wytwórnę Surowic i Szczeponek BIOMED S.A. z siedzibą w Krakowie, w imieniu której występuje Pan Mariusz Niziołek, a dotyczącego przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr 270/1, 270/2, 270/3 obr. 9 Krowodrza.

2. Uzasadnienie faktyczne i prawne częściowego uwzględnieniu zarzutu zawiera załącznik Nr 20 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.”

2. Zastępuje się dotychczasowy załącznik Nr 20 do projektu w/w uchwały Rady Miasta Krakowa nowym załącznikiem Nr 20, dołączonym do niniejszej Autopoprawki.

Uzasadnienie

Możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na terenie należącym do Wytwórni Surowic i Szczeponek BIOMED S.A. została poddana szczegółowej analizie. W jej wyniku ustalono, że przeznaczenie w tym obszarze miasta terenu pod zabudowę mieszkaniową o charakterze i parametrach zgodnych z zabudową willową terenów sąsiednich jest bardziej pożądane niż utrzymywanie i utrwalanie funkcji produkcyjnej. Zabudowa mieszkalna jednorodzinna na działkach nr 270/1, 270/2 i 270/3 jest możliwa, jako przeznaczenie docelowe, pod warunkiem ustalenia w planie, iż funkcja produkcyjna stanowi użytkowanie tymczasowe, utrzymywane do czasu przekształcenia tego obszaru w teren zabudowy mieszkalnej.

Załącznik Nr 20
do Uchwały Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia

I. Treść zarzutu wniesionego przez Wytwórnię Surowic i Szczepionek BIOMED S.A.:

W złożonym zarzucie Wytwórnia Surowic i Szczepionek BIOMED S.A., w imieniu której działa jako pełnomocnik Pan Mariusz Niziołek, kwestionuje ustalenia planu miejscowego obszaru Kasztanowa (ogólne i szczegółowe), dotyczące przeznaczenia i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym położone są działki będące w użytkowaniu wieczystym wytwórni. Wnioskuje równocześnie o przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne z możliwością realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na części terenu.

Wniesione zastrzeżenia dotyczą działek, które pozostają w użytkowaniu wieczystym wytwórni, tj. działek o numerach: 270/1, 270/2 i 270/3 obr.9

II. Uzasadnienie faktyczne rozstrzygnięcia zarzutu

1. Zarzut wniesiony przez Wytwórnię Surowic i Szczepionek BIOMED S.A. został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu. Są to:
 - 1.1. Uchwała Nr XXI/157/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania planu
 - 1.2. Komunikat w prasie oraz zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu
 - 1.3. Zbiór wniosków złożonych do planu miejscowego
 - 1.4. Materiały dokumentujące stan własności gruntów, obejmujące zaktualizowaną mapę zasadniczą oraz wypisy z rejestru gruntów
 - 1.5. Materiały merytoryczne stanowiące: inwentaryzację urbanistyczną, dokumentację fotograficzną, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających, (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa - oprac. z 2000 r. – tekst z częścią graficzną)
 - 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (oprac. z 2000 r. – część tekstowa i graficzna) poddana zaopiniowaniu przez Komisję planowania przestrzennego i ochrony środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna)
 - 1.7. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (część tekstowa i graficzna) uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami oraz wyłożony do publicznego wglądu
 - 1.8. Dowody wymaganych ogłoszeń i zawiadomień, uzgodnień projektu planu miejscowego, wyłożenia do publicznego wglądu, rozpatrywania i rozstrzygnięcia przez Zarząd Miasta Krakowa złożonych protestów i zarzutów oraz dowód powiadomień o terminie sesji, na której będą rozpatrywane nieuwzględnione przez Zarząd protesty i zarzuty
 - 1.9. Materiał dowodowy uzupełniają także: obowiązujący do dnia 31.12.2002r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. (Dz. U. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108).
2. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego ustalono następujący stan faktyczny:
 - 2.1. W roku 1999 Miasto Kraków przystąpiło do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa (Uchwała Nr XXI/157/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r.) Sporządzony projekt planu został

zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji i instytucjami, a następnie wyłożony do publicznego wglądu. Wniesione zarzuty i protesty zostały rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa w ustawowo przewidzianym czasie, wśród nich również zarzut wniesiony przez Wytwórnię Surowic i Szczepionek BIOMED S.A.

- 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie działek, ich sąsiedztwo, przyjęte cele planu i założenia odnośnie kształtowania przestrzeni obszaru, Zarząd Miasta Krakowa postanowił o utrzymaniu w planie:
- a) ustaleń ogólnych planu, które określają podstawowe założenia kształtowania obszaru objętego planem, jako dzielnicy willowej, której środowisko jest objęte ochroną
 - b) pozostałych ustaleń szczegółowych, dotyczących przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

W efekcie tego Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznanych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył zarzut, postanowił o jego nieuwzględnieniu. Zarzut został skierowany do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.

3. Rada Miasta Krakowa, rozpatrując treść zarzutu rozważyła, co następuje:

3.1. W złożonym zarzucie Wytwórnia Surowic i Szczepionek BIOMED S.A. kwestionuje następujące ustalenia planu miejscowego obszaru Kasztanowa:

- 1) Pominięcie w ustaleniach ogólnych planu, dotyczących celów regulacji planistycznych, funkcji produkcyjnych, związanych z działalnością wytwórni.
- 2) Brak dostosowania ustaleń planu do wcześniejszych przedsięwzięć i zobowiązań wynikających z umowy użytkowania wieczystego gruntu.
- 3) Zakaz podziałów gruntu. Sprzeciw wobec zapisowi §10 ust.2 pkt.5 projektu ustaleń planu, który mówi o zakazie dokonywania podziałów gruntu nie dotyczy terenu będącego w użytkowaniu Wytwórni, nie narusza zatem interesu prawnego użytkownika gruntów. Ta część wystąpienia, kwestionująca ustalenia planu, jest kwalifikowana jako protest i rozpatrywana w trybie rozstrzygnięcia złożonych protestów. W dalszej części uzasadnienia pominięte zostaje odniesienie się do tej kwestii.
- 4) Konieczność uzyskiwania uzgodnień z organem właściwym w sprawach ochrony dóbr kultury dla podejmowanych inwestycji.
- 5) Przeznaczenie terenu pod zabudowę związaną z ochroną zdrowia i opieką społeczną oraz wprowadzenia zakazu rozbudowy funkcji produkcyjnej.
- 6) Ograniczenie dopuszczalnej pow. zabudowy działki i wnioskuje o zwiększenie wskaźnika do 40%.
- 7) Wnioskuje o przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne UC.1 z możliwością realizacji zabudowy jednorodzinnej na działce nr 270/3.

Wniesione zastrzeżenia dotyczą działek, które pozostają w użytkowaniu wieczystym wytwórni, tj. działek o numerach: 270/1, 270/2 i 270/3 obr.9, położonych u zbiegu Al. Kasztanowej i ul. Panieńskich Skał.

- 3.2. W związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, naruszające interes prawny użytkownika wieczystego terenu i ograniczające jego uprawnienia w odniesieniu do działek o numerach: 270/1, 270/2 i 270/3 obr.9, Rada Miasta musiała odnieść się do rozwiązań planistycznych nie tylko szczegółowych, odnoszących się do przedmiotowych działek, ale również do całokształtu ustaleń planu. Zarzut, mimo, że jest indywidualnym środkiem prawnym przysługującym określonym podmiotom w trakcie procesu planistycznego, winien być rozpatrywany w nawiązaniu do wszystkich aspektów projektu planu: jego

podstawowych celów, założeń i skutków przyjętych rozwiązań. Odnośnie przeznaczenia przeanalizowany został układ funkcjonalny i własnościowy terenu, będącego przedmiotem zarzutu i terenów sąsiednich. Rozważono również celowość przyjętych w planie ustaleń dot. przeznaczenia terenu i warunków jego zagospodarowania w kontekście interesu właściciela oraz w nawiązaniu do całokształtu ustaleń planu i ochrony interesu publicznego

Analizując treść złożonego zarzutu stwierdzono, że:

- 3.3. ad.3.1.1) Obszar objęty planem miejscowym jest bez wątpienia dzielnicą willową, w której funkcja mieszkalna jest funkcją podstawową i inne formy użytkowania terenu muszą być jej podporządkowane, lub co najmniej uwzględniać uwarunkowania z niej wynikające. Funkcja produkcyjna jest funkcją kolidującą z sąsiadującą zabudową mieszkalną, czemu mieszkańcy i Rada Dzielnic VII dali wyraz w złożonych do planu wnioskach. Wola Justowska to również obszar, który ze względu na swoje położenie wymaga ochrony walorów środowiska przyrodniczego. Położona pomiędzy Lasem Wolskim, stanowiącym podstawowy element systemu przyrodniczego miasta, a doliną Rudawy jest obszarem, który łączy te dwa główne korytarze ekologiczne, a tym samym zapewnia ciągłość miejskiego systemu przyrodniczego w jego podstawowym obszarze. Omawiany teren leży w tej części Woli Justowskiej, gdzie odległość pomiędzy Lasem Wolskim a Rudawą jest najmniejsza i stanowi główne powiązanie ekologiczne tych ekosystemów. Powyższe argumenty uzasadniają ochronę zachowanych jeszcze dotąd walorów środowiska przyrodniczego Woli Justowskiej. Realizowane to jest m. in. poprzez ograniczanie funkcji i form użytkowania zagrażających środowisku lub mogących wpływać na jego jakość i ograniczenia te dotyczą całego obszaru objętego planem. Istniejąca funkcja produkcyjna, zlokalizowana w Wytwórni Surowic i Szczepionek jest uznana za sprzeczną z charakterem dzielnicy, ale z uwagi na istniejący stan faktyczny przewiduje się jej utrzymanie. Ze względu jednak na istniejące uwarunkowania, przyjęte cele sporządzenia planu oraz jego podstawowe założenia, funkcja produkcyjna zostaje usankcjonowana, bez możliwości rozwoju.
- 3.4. ad.3.1.2) Powołane w treści omawianego zarzutu zobowiązania Miasta Kraków, zawarte w umowie użytkowania wieczystego, nie dają podstaw do stwierdzenia konieczności weryfikacji ustaleń planu. W dostarczonej przez UMK decyzji z czerwca 1994 r. (numer nieczytelny) nie są określone żadne zobowiązania gminy względem sposobu użytkowania dotyczące przeznaczenia terenu. W pkt. 7 jest jedynie stwierdzenie: „Zobowiązuje się użytkownika wieczystego gruntu do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymania budynków i urządzeń w należyтым stanie.” Jest to więc zobowiązanie, które leży po stronie użytkownika wieczystego, a nie Miasta Kraków. Miasto Kraków sporządzając plan ustala przepisy prawa lokalnego, obowiązujące wszystkich użytkowników, a przy opracowaniu planu nie jest związane - w tym przypadku - żadnymi wcześniejszymi zobowiązaniami dotyczącymi przeznaczenia terenu. Szczególnie w świetle obowiązujących w dniu podpisania ww umowy ustaleń planu ogólnego dla tego terenu nie można twierdzić, że funkcja produkcyjna była przewidywana, jako dominujący sposób użytkowania. W ustaleniach tego planu wyraźnie zapisano iż w terenie UC (Obszar Usług Komercyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenu pod banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje i zarządy jednostek gospodarczych i projektowych, obiekty handlu, gastronomii i rzemiosła, obiekty turystyki, centra wystawiennicze, koncentracje usług) jedynie dopuszcza się lokalizację inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych oraz nieuciążliwych zakładów produkcyjnych, zatrudniających do 50 osób. Warunkiem dopuszczenia tych

inwestycji jest zachowanie proporcji, aby nie zajmowały one więcej niż 20% powierzchni danego Obszaru. A zatem zamierzenia inwestycyjne związane z produkcją BIOMED S.A. nie miały podstaw realizacji w świetle obowiązującego planu ogólnego z 1993 r.

- 3.5. ad.3.1.4) Wymagania określone w §11 ust.2 pkt 5 ustaleń projektu planu, zobowiązujące inwestorów do uzyskania „pozytywnych uzgodnień z organem właściwym w sprawach ochrony dóbr kultury dla działań inwestycyjnych związanych z naruszaniem elementów konstrukcyjnych, przekształceniem formy i gabarytu oraz detalu architektonicznego, a także formy ogrodzeń i małej architektury, lokalizacji reklam oraz kształtowania zespołów zieleni” jest związane z położeniem terenu w strefie ochrony kulturowej. Strefa ta została w planie wyznaczona w celu ochrony najstarszej części Woli Justowskiej, historycznie ukształtowanej, jako dzielnicy podmiejskich rezydencji. Jest to teren o niezaprzeczalnych wartościach kulturowych i krajobrazowych. Tworzy go zachowany układ urbanistyczny, przekształcony w stosunkowo niewielkim stopniu oraz wysokiej jakości architektura większości obiektów, położonych wśród zieleni. Ochrona tego fragmentu Woli Justowskiej wymaga kontroli modernizacji istniejącej zabudowy oraz realizacji nowych obiektów, tak aby nowe inwestycje harmonizowały z charakterem obszaru i nie powodowały negatywnej ingerencji w układ o wysokich wartościach kulturowych. Ochrona ta dotyczy wszystkich obiektów, tworzących układ przestrzenny, bez względu na to czy są objęte prawną ochroną, czy też nie, ponieważ strefa ochrony kulturowej została wprowadzona do planu, jako forma ochrony całego zespołu, a nie pojedynczych obiektów. Położenie w tym terenie zobowiązuje inwestorów do szczególnej dbałości o formę obiektów i wszystkich innych elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na kształtowanie krajobrazu obszaru. Kontrola działań inwestycyjnych przez służby konserwatorskie jest formą realizowania obowiązku, jaki spoczywa na samorządzie miasta odnośnie ochrony walorów krajobrazu i środowiska oraz kształtowania ładu przestrzennego. Jest to ponadto spełnienie wymagań formułowanych na etapie uzgodnień i opiniowania projektu planu. Teren użytkowany przez BIOMED S.A. położony jest w granicach Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, w Bielańsko Tynieckim Parku Krajobrazowym, dla którego obowiązuje plan ochrony. Plan ten, pośród obowiązujących kierunków działań, ustala m. in. „zabezpieczenie istniejących wartości oraz przywracanie dawnej świetności obiektów i zespołów zabytkowych, ochrona punktów widokowych ekspozycji czynnej i biernej oraz przedpola widokowego wszystkich dominant, a także powiązań widokowych dominant i subdominant”.
- 3.6. ad 3.1.5) i 3.1.6) Część zarzutu, odniesiona do przeznaczenia terenu (zabudowa związana z ochroną zdrowia i opieką społeczną) oraz warunków jego zabudowy i zagospodarowania (dopuszczalnej powierzchni zabudowy), została przeanalizowana pod kątem stanu istniejącego, uwarunkowań formalnych oraz całokształtu ustaleń planu. W odniesieniu do przeznaczenia terenu dokonano korekty zapisu projektu planu, wprowadzając w miejsce przeznaczenia obowiązującego do dnia 31.12.2002r. w planie ogólnym przeznaczenie „pod różnorodną działalność na rzecz ochrony zdrowia i opieki społecznej”. Nadal utrzymano jednak zakaz rozwoju funkcji produkcyjnych.

W odniesieniu do ustalonych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ponownie przeanalizowane zostały wszystkie uwarunkowania wpływające na zakres i treść regulacji planistycznych. Stwierdzono, że z uwagi na wartości obszaru objętego planem, jednym z celów jego sporządzenia było takie doprecyzowanie ustaleń planistycznych, aby skutecznie zapobiec powstawaniu zabudowy o wysokiej

intensywności, niezgodnej z charakterem otaczającej zabudowy, a także zachowanie tych elementów przyrodniczych, które mają decydujący wpływ na walory środowiska obszaru. W uzasadnieniu do uchwały RMK o przystąpieniu do planu czytamy: "W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejon miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenia w obszarach ochronnych, szczególnie cennych kulturowo, przyrodniczo czy krajobrazowo – powinny mieć regulacje w sferze zagospodarowania przestrzennego znacznie pogłębione (uszczegółowione) w stosunku do planu ogólnego. Do takich rejonów należy m. in. Wola Justowska położony w obszarze Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego (...) posiadający cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Jest to również obszar o ogromnej atrakcyjności inwestycyjnej, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa. Presja inwestorów, właścicieli dotyczy również terenów, które należałoby chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach. i przy zachowaniu pożądanego gabarytów i parametrów. Do realizacji tego celu niezbędne jest odpowiednie narzędzie tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego..." Biorąc pod uwagę teren, w którym położona jest Wytwórnia Surowic i Szczepionek, ograniczenie intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki jest w pełni uzasadnione i zgodne z wymaganiami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Wartość tego wskaźnika, będąca przedmiotem zarzutu, jest wynikiem analizy stanu istniejącego na terenie pozostającym w użytkowaniu wytwórni i w terenach sąsiednich. Wprowadzona wielkość jest dostosowana do średniej intensywności zabudowy w tej części obszaru i do jego funkcji. Gwarantuje możliwość modernizacji i rozbudowy obiektów (z zachowaniem warunku o ograniczeniu funkcji produkcyjnej) oraz zachowanie odpowiedniej proporcji pomiędzy terenem zabudowanym a terenem otwartym, wykorzystanym na zieleń. Wskaźnik ten w przypadku terenu wytwórni jest o 5% wyższy niż w sąsiednich terenach zabudowy willowej i nie może być jeszcze zwiększony. Wnioskowana możliwość dwukrotnie wyższej niż w sąsiedztwie intensywności zabudowy powodowałaby powstanie w centrum Woli Justowskiej, przy głównym szlaku spacerowym, zespołu obiektów produkcyjnych o wielkości znacznie przewyższającej otaczającą zabudowę i o przeznaczeniu kolidującym z sąsiedztwem. Rozwiązanie to oznaczałoby brak konsekwencji i spójności w formułowaniu regulacji planistycznych w obszarze objętym planem, szczególnie tych, które dotyczą zasad ochrony kulturowej, ochrony przyrodniczej oraz zasad kształtowania zabudowy. Miałoby to również wpływ na wartość terenów mieszkaniowych, położonych w sąsiedztwie

- 3.7. Wniosek o przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne UC.1 z możliwością realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej został poddany analizie pod kątem uwarunkowań szczegółowych, dotyczących przedmiotowego terenu oraz uwarunkowań ogólnych, dotyczących całego obszaru. Rozważono również wniosek w kontekście całokształtu treści zarzutu. Składający zarzut wnosi równocześnie o możliwość rozwoju funkcji produkcyjnej, możliwość lokalizacji zabudowy związanej z handlem i gastronomią (wnioskowany teren UC.1) a równocześnie możliwość rozwoju funkcji mieszkalnej. Reasumując jest to wniosek o wielofunkcyjne przeznaczenie terenu o intensywności zabudowy ponad dwukrotnie przewyższającej przyjętą intensywność dla terenów sąsiednich. W sąsiadujących terenach MN.1 dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 15%, wnioskowana w zarzucie intensywność zabudowy dla terenu wytwórni miałaby wynosić 40%. Uwzględnienie tego wniosku w całości nie jest możliwe z uwagi na okoliczności opisane w pkt 3.3 i

3.5 oraz ze względu na to, że plan o uszczegółowionych ustaleniach (a takim planem jest plan obszaru Kasztanowa) wymaga sprecyzowania funkcji podstawowej i funkcji towarzyszących, nie pozostawiając swobodzie interpretacyjnej rozstrzygnięć tej kwestii na etapie wydania decyzji administracyjnej. W oparciu o uchwalony plan miejscowy wydawane będą pozwolenia na budowę. Dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na działkach nr 270/1, 270/2 i 270/3 jest możliwe, jako przeznaczenie docelowe, pod warunkiem ustalenia w planie, iż funkcja produkcyjna stanowi sposób użytkowania tymczasowy, utrzymywane do czasu przekształcenia terenu w teren zabudowy mieszkalnej. W tym również przypadku tymczasowy sposób użytkowania wymaga ustalenia ograniczenia rozwoju funkcji produkcyjnych poprzez wprowadzenie zakazu rozbudowy i budowy nowych obiektów produkcyjnych. Przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne UC.1 nie może zostać uwzględnione, ponieważ regulacje dla terenów UC.1 odnoszą się do istniejących obiektów i są sformułowane w odniesieniu do konkretnych sytuacji. Zastosowanie ich dla innych terenów nie jest możliwe.

- 3.8. W sytuacji konfliktu pomiędzy interesem użytkownika wieczystego działek a interesem publicznym, jakim jest zapewnienie ładu przestrzennego i ochrony środowiska, rozważono czy ustalenia planu dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenów mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają korekty. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano regulacje dotyczące kształtowania zabudowy, zgodnie z zasadą ochrony krajobrazu kulturowego i przyrodniczego. Podobnie sformułowane zostały regulacje dotyczące ochrony zasobów środowiska. W ocenie rady jest to rozwiązanie prawidłowe i służące podstawowemu celowi sporządzenia planu obszaru, czyli ochronie jego unikalnych wartości przyrodniczych, tradycji kulturowych i walorów krajobrazowych. Częściowe odrzucenie zarzutu jest wyrazem dbałości o historyczną ciągłość rozwoju obszaru i tradycję miejsca, jest realizacją obowiązku ochrony zachowanych walorów kulturowych i przyrodniczych, a także sposobem zachowania istniejącego standardu całego zespołu .
- 3.9. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego, wynikającego z prawa użytkowania wieczystego terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona przyrody, krajobrazu i dóbr kultury. Rozpatrując sprawę w tym aspekcie nie zakładano pierwszeństwa interesu jednostkowego nad interesem publicznym lub odwrotnie. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem użytkownika wieczystego działek, a interesem publicznym, przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa konieczne było rozpatrzenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie uprawnień użytkownika wieczystego nie jest związane z naruszeniem prawa oraz nadużyciem „władztwa planistycznego”. Zawarcie w planie miejscowym precyzyjnych i skutecznych regulacji przestrzennych, zgodnych z przyjętą polityką przestrzenną, jest obowiązkiem gminy, wynikającym z obowiązującego prawa. W tym celu została podjęta procedura sporządzenia planu miejscowego obszaru Kasztanowa. Ochrona wartości obszaru objętego planem, realizowana poprzez ograniczenie swobody inwestycyjnej i jej podporządkowanie ustalonym regulacjom przestrzennym jest kompromisem pomiędzy interesem prywatnym właścicieli i inwestorów, a interesem publicznym.
- 3.10. Przy opracowaniu projektu planu rozważono rozwiązanie polegające na uwzględnieniu wniosku, zawartego w zarzucie Wytwórni Surowic i Szczepionek w

całości. Analizując możliwość uwzględnienia zarzutu, w wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że na omawianym terenie nie ma uzasadnienia rozwój funkcji produkcyjnych oraz intensyfikacja zainwestowania, a przyszła zabudowa musi zostać podporządkowana specyficie obszaru, czyli cechom zabudowy willowej. Funkcja tego obszaru, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych o wysokich walorach przyrodniczych i kulturowych, na którym przeważają budynki jednorodzinne i wille, wymaga ustaleń dotyczących kształtowania nowych obiektów w dostosowaniu do otoczenia i charakteru sąsiedztwa. Uwzględnić ponadto należy, że teren, na który położone są działki wytwórni, łączy dwa obszary stanowiące główne korytarze ekologiczne miasta: ciąg wzniesień rozciągający się od Salwatora do Lasu Wolskiego – podstawowy element systemu przyrodniczego miasta - tzw. zachodni klin zieleni oraz korytarz ekologiczny doliny Rudawy. Dalsza intensyfikacja zabudowy w tym terenie byłaby zatem negatywną ingerencją w istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny, mający znaczenie nie tylko lokalne, ale przede wszystkim ogólnomiejskie. Będąc w sprzeczności z tradycją tego miejsca mogłaby również powodować ostry konflikt interesów pomiędzy właścicielami nieruchomości (uciążliwość sąsiedztwa i obniżenie standardów) i wpływać na niekorzystne zmiany na lokalnym rynku nieruchomości. Minimalizowanie tego rodzaju konfliktów i obiektywne spojrzenie na problem zagospodarowania było podstawą rozstrzygnięcia złożonych do projektu planu zarzutów, w tym również zarzutu Wytwórni Surowic i Szczepionek BIOMED S.A.

- 3.11. Rozważając wszystkie argumenty zgłaszane w toku procedury rozpatrywania przez Radę Miasta Krakowa zarzutów, złożonych do projektu planu miejscowego Kasztanowa, przedstawione przez przedstawicieli BIOMED S.A. oraz analizując treść zarzutu w kontekście wszystkich okoliczności, wynikających ze stanu faktycznego i prawnego, postanawia się:

Zmienić ustalenia projektu planu miejscowego w obszarze działek nr 270/1, 270/2 i 270/3 i przeznaczyć teren pod zabudowę mieszkaniową o charakterze i parametrach zgodnych z zabudową w terenach sąsiednich. Jako sposób użytkowania dopuszczalny przewidzieć istniejącą funkcję produkcyjną z zakazem rozbudowy i budowy nowych obiektów produkcyjnych w dotychczasowej treści.

III. Uzasadnienie prawne rozstrzygnięcia zarzutu wniesionego przez Wytwornię Surowic i Szczepionek BIOMED S.A.

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest - w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) – przepis art. 24 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) stanowiący, że „o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutu rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały, zawierającej uzasadnienie faktyczne i prawne” Przepis ten w powiązaniu z art. 18 ust.2 ustawy obliguje radę do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis rada może odrzucić zarzut, naruszając interes prawny właściciela lub użytkownika wieczystego, jeżeli nie spowoduje to naruszenia prawa, a okoliczności faktyczne uzasadniają takie rozstrzygnięcie. Na podstawie rozpoznanego szczegółowo stanu faktycznego i przepisów prawa materialnego pozostających w związku z opisanym stanem faktycznym Rada Miasta Krakowa uznała, że decyzją właściwą jest częściowe uwzględnienie zarzutu.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w następujących przepisach:

- 1) W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności treści art. 10 ust.1 pkt. 2

nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie w planie miejscowym linii rozgraniczające ulice place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz art. 10 ust.1 pkt.6, mówiący o konieczności ustalenia w planie m. in. lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, w tym również linii zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy.

- 2) W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.), a w szczególności art. 72 nakazujący zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi oraz art. 73 nakazujący uwzględnienie ograniczeń wynikających z ustanowienia m. in. parku krajobrazowego.
- 3) W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz.1079 z późn. zm.), a w szczególności art. 13a ust. 4, który mówi, że „Ustalenia zawarte w planie ochrony są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”, a ponadto art. 47a, który po pierwsze: wyraźnie nakazuje ochronę walorów krajobrazowych, bez względu na to czy objęte zostały szczególnymi formami ochrony przyrody, czy nie; po drugie: zabrania wznoszenia obiektów budowlanych naruszających walory krajobrazowe lub uniemożliwiający do nich dostęp.
- 4) W przepisach zawartych w planie ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych powołanym Rozporządzeniem Nr 6 Wojewody Krakowskiego z dnia 16 maja 1997 r. (Dz. U. woj. krakowskiego z dnia 5 czerwca 1997 r. Nr 18 poz. 113), zatwierdzonym Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Krakowskiego z dnia 15 października 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Krakowskiego z dnia 22 października 1998 r. Nr 24 poz. 220), w którym to planie ustala się m. in., że obowiązującym kierunkiem działań jest również „zabezpieczenie istniejących wartości oraz przywracanie dawnej świetności obiektów i zespołów zabytkowych, ochrona punktów widokowych ekspozycji czynnej i biernej oraz przedpola widokowego wszystkich dominant, a także powiązań widokowych dominant i subdominant”. W planie ochrony zawarte jest również ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do jednej kondygnacji i użytkowego poddasza.

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie prawa użytkownika wieczystego oraz uprawnień, ponieważ w myśl ustaleń projektu planu obszaru Kasztanowa sprecyzowany został sposób zagospodarowania terenu. Ma to na celu doprowadzenie do zgodności planu miejscowego z w/w przepisami szczególnymi odnoszącymi się w przede wszystkim do ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, a także ochrony przyrody i środowiska. Plan jest również w tym względzie instrumentem realizacji przyjętej polityki przestrzennej. Rozpatrzono możliwość uwzględnienia zarzutu w aspekcie zapisu art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi o walorach ekonomicznych przestrzeni i prawie własności. Z uwagi na opisany stan faktyczny Rada Miasta Krakowa uznała, że w rozważanym przypadku przesłanki merytoryczne przemawiają za częściowym uwzględnieniem zarzutu, przy czym fakt odrzucenia części zarzutu powoduje wprawdzie naruszenie interesu prawnego użytkownika wieczystego, ale nie stwarza sytuacji naruszenia prawa taką decyzją.

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym „Plan miejscowy kształtuje wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności”, może więc wprowadzać ograniczenia w niezbędnym zakresie, jeżeli – tak jak w tym przypadku – zachodzi niesprzeczność tych rozstrzygnięć z Konstytucją RP, kodeksem cywilnym, oraz innymi przepisami. Prawo własności jest prawem fundamentalnym, ale nie jest prawem niewzruszalnym, gdyż w sytuacjach przewidzianych przepisami szczególnymi (np. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) może zostać ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie

sposobu zagospodarowania działek, wynikające z przyjętego rozstrzygnięcia zarzutu, choć narusza interes prawny użytkownika wieczystego, nie powoduje stanu naruszenia prawa. Zostało podjęte w zgodzie z obowiązującym prawem materialnym, poprzez właściwy organ w ramach prawidłowo przeprowadzonej procedury planistycznej. Rada Miasta Krakowa, rozstrzygając zarzut działała w sposób zgodny z prawem i nie nadużyła przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa. Rozważano również ewentualność uwzględnienia przedmiotowego zarzutu w całości. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu oraz powodowałyby niezgodność z przepisami szczególnymi, w tym również z planem ochrony parku krajobrazowego. W związku z tym złożonego do projektu planu obszaru Kasztanowa zarzutu Wytwórni Surowic i Szczepionek BIOMED S.A., w imieniu której działa jako pełnomocnik Pan Mariusz Niziołek, nie można uwzględnić w całości, a jedynie częściowo, w sposób opisany w pkt 3.11. Sposobem rozstrzygnięcia Rada Miasta Krakowa nie naruszyła Konstytucji RP, kodeksu cywilnego ani przepisów szczególnych.