

**ZARZĄDZENIE NR 452/2004
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26.03.2004 r.**

w sprawie przyjęcia projektu uchwały Rady Miasta Krakowa zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/338/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2004 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa

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 projekt uchwały Rady Miasta Krakowa zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/338/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2004 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa wraz z załącznikiem do tej uchwały.

§2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

projekt

Uchwała Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia

zmieniająca uchwałę Nr XXXVII/338/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2004 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa.

Na podstawie art. 24 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: Dz. U. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), 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), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1

W uchwale Nr XXXVII/338/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2004 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa wprowadza się następujące zmiany:

1) §16 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Pana **Bogusława Jasińskiego**, zamieszkałego w Krakowie, a dotyczącego przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr 270/6, 270/7, 270/8 obr. 9 Krowodrza.

2. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 16 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część”.

2) Dotychczasowy załącznik nr 16 do uchwały Nr XXXVII/338/04 otrzymuje brzmienie:

„Załącznik Nr 16
do Uchwały Nr XXXVII/338/04
Rady Miasta Krakowa
z dnia 4 lutego 2004 r.

I. Treść zarzutu wniesionego przez Pana Bogusława Jasińskiego:

W złożonym zarzucie Pan Bogusław Jasiński, jako właściciel, wnosił o zmianę ustaleń planu w odniesieniu do działek o numerach: 270/6, 270/7 i 270/8 obr. 9 Krowodrza:

- a) Wnioskował o przeznaczenie działki nr 270/7 leżącej w terenie ZP.2 pod parking podziemny.
- b) Wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 270/8 z terenu otwartego ZO na teren budowlany.

II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu

1. Zarzut wniesiony przez Pana Bogusława Jasińskiego 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, sporządzone na potrzeby projektu planu
- 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. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzone uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r.
- 1.10. Zarządzenie Nr 731/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2003 r. w sprawie zbadania spójności rozwiązań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kasztanowa” z polityką przestrzenną Miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- 1.11. Uchwała nr XIX/175/2004 Rady Dzielnicy VII Miasta Krakowa z dnia 13.01.2004r. w sprawie poparcia protestu mieszkańców ul. Kasztanowej odnośnie projektu budowy osiedla domów wielomieszkańczych przy ul. Kasztanowej.
- 1.12. Materiał dowodowy uzupełniają także: obowiązujący do dnia 1.01.2003r. miejscowy plan 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 (szczególnie uzgodnienia miejskich służb konserwatorskich oraz opinie Rady Dzielnicy VII i społecznych organizacji mieszkańców Woli Justowskiej były pozytywne i podkreślały zasadność i przyjętych rozwiązań), 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 Pana Jasińskiego.
 - 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie działek i ich sąsiedztwo, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kształtowania przestrzeni przyrodniczo-kulturowej i krajobrazu, Zarząd Miasta Krakowa postanowił o utrzymaniu w projekcie planu dotychczasowych ustaleń dot. przeznaczenia i warunków zagospodarowania w terenie oznaczonym jako ZP.2, w którym położona jest działka nr 270/7 obr. 9, oraz o utrzymaniu przeznaczenia i ustalonych warunków zagospodarowania terenu otwartego, oznaczonego jako ZO, w którym położona jest działka nr 270/8 obr.9. 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.
 - 2.3. Dnia 4 lutego 2004 Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XXXVII/338/04 w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa. Omawianego zarzutu dotyczył § 16 w/w uchwały. Do przedstawionego Radzie projektu uchwały jeden z Radnych złożył poprawkę, proponując uwzględnienie omawianego zarzutu. Po przeanalizowaniu tej kwestii Prezydent Miasta Krakowa przedstawił negatywną opinię do poprawki Radnego, podtrzymując tym samym swoje dotychczasowe stanowisko, odnośnie sposobu zagospodarowania omawianego terenu. W głosowaniu Rada przyjęła poprawkę Radnego, uwzględniając tym samym zarzut dotyczący omawianych działek.
 - 2.4. Powyższe rozstrzygnięcie Rady spotkało się ze zdecydowanym sprzeciwem Rady Dzielnicy VII, mieszkańców Woli Justowskiej i Krakowa, środowisk opiniotwórczych i organizacji ekologicznych. Dnia 3.03.2004r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XL/378/04 w sprawie kierunków

działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących przygotowania projektu uchwały zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/338/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2004 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa. W uchwale tej Rada zobowiązała Prezydenta Miasta Krakowa do przygotowania i przedłożenia Radzie Miasta Krakowa projektu uchwały zmieniającej § 16 uchwały Nr XXXVII/338/04 RMK z dnia 4 lutego 2004 r. w ten sposób, aby § 16 zawierał postanowienie o odrzuceniu zarzutu, a nie o jego uwzględnieniu.

3. W związku z w/w faktami Rada Miasta Krakowa, rozpatrując treść zarzutu rozważyła, co następuje:
 - 3.1. W złożonym zarzucie Pan Bogusław Jasiński kwestionował następujące ustalenia planu miejscowego obszaru Kasztanowa:
 - a.) wnioskował o przeznaczenie działki nr 270/7 leżącej w terenie ZP.2 pod parking podziemny,
 - b.) wnioskował o zmianę przeznaczenia działki nr 270/8 z terenu otwartego ZO na teren budowlany.
 - 3.2. W związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, Rada Miasta musiała odnieść się do rozwiązań planistycznych nie tylko szczegółowych, dotyczących 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 terenu, będącego przedmiotem zarzutu i terenów sąsiednich, przeanalizowany został ich układ funkcjonalny. Rozważono również celowość przyjętych w planie ustaleń dot. przeznaczenia terenu i warunków jego zagospodarowania w kontekście interesu składającego zarzut oraz w nawiązaniu do całokształtu ustaleń planu i ochrony interesu publicznego.
 - 3.3. Analizując złożony zarzut stwierdzono, że omawiane działki, zlokalizowane u zbiegu Al. Kasztanowej i Al. Panieńskich Skał, znajdują się w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego i położone są bezpośrednio przy głównym ciągu spacerowym, wiodącym od Lasu Wolskiego i rezerwatu Panieńskie Skały w kierunku Rudawy. Z uwagi na występujące na tym terenie i na terenach sąsiednich najwyższe wartości środowiska, rejon ten był dotąd ściśle chroniony przed zabudową. W obowiązującym do dnia 1.01.2003r. planie ogólnym był to obszar zieleni (ZP), zawierający się w strefie ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych, gdzie obowiązywały najwyższe ograniczenia użytkowania.
 - 3.4. Z uwagi na wartości obszaru objętego planem, jednym z celów jego sporządzenia było takie doprecyzowanie dotychczasowych ustaleń planistycznych, aby skutecznie zapobiec niepożądanym procesom przekształcania tego obszaru i degradacji jego środowiska. 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, położona w obszarze Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego (...) posiadająca 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..."
W terenie tym obowiązują ponadto ustalenia planu ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych.
 - 3.5. Działka nr 270/7, leżąca bezpośrednio przy Al. Kasztanowej, jest działką niezabudowaną. Zlokalizowany jest na niej parking, służący do obsługi restauracji położonej na sąsiedniej działce (nr 270/6). Od strony wschodniej działka nr 270/7 oraz działka nr 270/8 graniczą z pieszą drogą, wiodącą do terenu należącego do kościoła i dalej w kierunku rezerwatu Panieńskich Skał i Lasu Wolskiego. Jest to jeden z głównych ciągów spacerowych Woli Justowskiej. Od południa działka nr 270/8 sąsiaduje z łąkami, którymi prowadzą ścieżki spacerowe do lasu. Łąki te stanowią przedpole Lasu Wolskiego i jego otulinę. Do działki nr 270/7 istnieje bezpośredni dojazd od Al. Kasztanowej. W projekcie planu obszaru Kasztanowa teren ten przewidziano dla urzędzenia zieleni z możliwością utrzymania parkingu zielonego (z płyt ażurowych), podtrzymując tym samym zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej. W tym miejscu, uwzględniając istniejące na działce nr 270/6 zainwestowanie (w postaci obiektu gastronomicznego) oraz wnioski właściciela, w projekcie planu usankcjonowano stan faktyczny. Działkę nr 270/6 przeznaczono usługi komercyjne UC1, i tym samym umożliwiono kontynuowanie dotychczasowej działalności wraz z możliwością modernizacji, rozbudowy lub wymiany istniejącej substancji. Projekt planu przewidywał, że pozostałe rozpatrywane działki winny

pozostać niezabudowane. Wnioskowana przez Pana Bogusława Jasińskiego budowa parkingu podziemnego nie jest wprawdzie równoznaczna z realizacją zabudowy na tej działce (szczególnie, że wnioskujący zapewnia o pozostawieniu na powierzchni ziemi trawnika), ale nie jest możliwa z uwagi na warunki techniczne, jakie powinien spełnić wjazd pod poziom terenu. Wjazd do parkingu podziemnego wymagałby zmiany w organizacji ruchu na alei, która w tym miejscu nie posiada ku temu odpowiednich parametrów. Nie ma takiej możliwości również od ul. Panieńskich Skał, która jest, i winna pozostać ciągiem pieszym (w ustaleniach projektu planu utrzymano stan istniejący). Wjazd do parkingu podziemnego wymaga długiego wjazdu, i nie ma tutaj wystarczającej powierzchni terenu dla jego wykonania zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Inwestycja parkingu podziemnego, z uwagi na konieczność pokonania różnicy poziomów, byłaby zbyt poważną ingerencją w istniejący układ drogowy Al. Kasztanowej i główny ciąg pieszy al. Panieńskich Skał. Powodowałyby kolizję z ruchem pieszym i rowerowym, który jest tu nasilony i który jest dla tego miejsca ustalony w projekcie planu jako ruch preferowany (KX).

Podobnie działka nr 270/8 nie jest w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę. Podtrzymanie ustaleń obowiązującego do dnia 1.01.2003r. planu ogólnego w projekcie planu obszaru Kasztanowa wynika z faktu, że uwarunkowania determinujące dotychczasową ochronę tych terenów przed zabudową nie uległy zmianie. Jest to nadal teren, który zapewnia ciągłość systemu przyrodniczego, łącząc ze sobą dwa podstawowe korytarze ekologiczne miasta: ekosystem Lasu Wolskiego i ekosystem doliny Rudawy. Zapewnienie ciągłości tego systemu i jego ochrona przed zainwestowaniem jest podstawową gwarancją jego trwałości. Ochrona tego fragmentu obszaru, jako powiązania ekologicznego i powiązania spacerowego, wymaga zachowania istniejącego układu przestrzennego. Poszerzanie terenów zabudowy w kierunku lasu i jego otuliny uznaje się za sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju, w szczególności z zasadami ochrony przyrody i środowiska, do czego władze gminy zobowiązane są na podstawie przepisów prawa. Uwarunkowania, które dotąd determinowały ochronę Lasu Wolskiego i otaczających go terenów przed zainwestowaniem nie uległy zmianie, a ochrona wartości środowiska tej części miasta jest nadal niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania struktury miejskiej. Dopuszczenie zabudowy na omawianym terenie nie ma również wystarczającego uzasadnienia z punktu widzenia zasad kompozycji przestrzennej, bowiem omawiany teren nie jest luką w zabudowie pierzei ul. Kasztanowej, tylko stanowi celowo ukształtowany wgląd w perspektywę terenów otwartych, podkreślający wejście do Lasu Wolskiego i Rezerwatu Panieńskich Skał. Domknięcie pierzei w tym miejscu byłoby utratą ważnego elementu kompozycji urbanistycznej zespołu willowego Woli Justowskiej, zlokalizowanego na styku terenów zabudowanych i tradycyjnych terenów spacerowych.

- 3.6. W sytuacji konfliktu pomiędzy interesem wnoszącego zarzut a interesem publicznym, jakim jest zapewnienie ładu przestrzennego i ochrony środowiska rozważono, czy ustalenia planu dot. przeznaczenia 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 ochrony krajobrazu kulturowego i przyrodniczego. Nie znaleziono zatem wystarczających podstaw do zmiany przeznaczenia terenu, w którym położone są omawiane działki. 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.
- 3.7. W uchwalonym przez Radę Miasta Krakowa (uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16.04.2003 r.), omawiane działki należą do terenów określonych jako tereny otwarte, stanowią fragment „systemu zieleni i parków rzecznych”. Zawierają się w granicach strefy kształtowania systemu przyrodniczego, wyznaczonej w celu ochrony przed zabudową obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych. Zatem według Studium, które jest dokumentem kierunkowym w zakresie polityki przestrzennej zagospodarowania Miasta, działki te winny pozostać niezabudowane.
- 3.8. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właściciela, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego i ochrona krajobrazu. Rozpatrując sprawę w tym aspekcie nie zakładano pierwszeństwa interesu jednostkowego nad interesem publicznym lub odwrotnie. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właściciela działki, a interesem publicznym, konieczne było przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa rozpatrzenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie uprawnień właściciela nie jest związane z naruszeniem prawa oraz nadużyciem „władztwa planistycznego”. Odrzucenie zarzutu jest wyrazem troski o zachowanie cennych walorów środowiska, których znaczenie jest wyjątkowe w skali nie tylko lokalnej, ale również w skali miasta. Zawarcie w planie miejscowym precyzyjnych i skutecznych regulacji przestrzennych, zgodnych z

przyjętą w Studium 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.

- 3.9. Przy opracowaniu projektu planu rozważono rozwiązanie polegające na uwzględnieniu zarzutu Pana Bogusława Jasińskiego. Analizując możliwość jego uwzględnienia, w wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że na omawianym terenie nieuzasadnione jest wprowadzanie zabudowy. Ponadto należy uwzględnić, że teren, na który położone są działki, łączy dwa obszary stanowiące główne korytarze ekologiczne miasta: ciąg wzniesień od Salwatora do Lasu Wolskiego – podstawowy element systemu przyrodniczego miasta - tzw. zachodni klin zieleni oraz korytarz ekologiczny doliny Rudawy. Dalsza intensyfikacja zabudowy mieszkalno-usługowej w tym terenie byłaby zatem negatywną ingerencją w istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny, mający znaczenie nie tylko lokalne. 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 Pana Bogusława Jasińskiego.

III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Bogusława Jasińskiego

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, 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 odrzucenie zarzutu i pozostawienie w projekcie planu ustaleń wykluczonych możliwości zabudowy omawianego terenu.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w następujących przepisach:

- 1) przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają sprawy ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1, pkt 1), sprawy gminnych dróg, ulic i organizacji ruchu drogowego (art. 7 ust. 1 pkt 2), a także sprawy kultury fizycznej i turystyki – w tym terenów rekreacyjnych (art. 7 ust. 1 pkt 10), sprawy zieleni gminnej (art. 7 ust. 1 pkt 12) - zaś jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 2) w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w szczególności:
 - art. 1 ust. 2, pkt 1, 2, i 3 nakazującego uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym wymogów ładu przestrzennego, urbanistyki, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego.
 - art. 10 ust. 1 nakazującego ustalenie w planie miejscowym w zależności od potrzeb: linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi (pkt 1 i 2); lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, w tym również linii zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy (pkt 6); szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego (pkt 8).
- 3) w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.) nakazującej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
 - zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności przez (...) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast (...) ze szczególnym uwzględnieniem (...) urządzania i kształtowania terenów zieleni” - art. 72 ust. 1 pkt 3 i 5;
 - uwzględnienie ograniczeń wynikających z ustanowienia w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody (...) parku krajobrazowego - art. 73 ust. 1.

- 4) w przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity 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;
 - 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 uniemożliwiających do nich dostęp;
 - art. 47b, który stanowi, iż „Rada gminy jest obowiązana zapewnić mieszkańcom miast i wsi o zwartej zabudowie korzystanie z przyrody przede wszystkim przez tworzenie i utrzymywanie w należytych stanie terenów zieleni i zadrzewień, łączących się, w miarę możliwości, z terenami zalesionymi.”
- 5) W przepisach zawartych w planie ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych zatwierdzonym Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Krakowskiego z dnia 15 października 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Krakowskiego Nr 24 poz. 220), w którym to planie ustala się m. in., że obowiązującym kierunkiem działania jest dla realizacji celów ekologicznych „wzmocniona ochrona węzłów i ciągów ekologicznych oraz tych ekosystemów, zasobów i cech środowiska, które mają wpływ na odtwarzanie zasobów przyrody, a także zahamowanie procesów niszczących oraz wzbogacanie obszarów ubożonych i degradowanych” oraz dla realizacji celów kulturowych 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.
- 6) W przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 71 poz. 838 z późn. zm.) o drogach publicznych, z treści której wynika, że Prezydent Miasta, jako zarządca dróg publicznych w mieście jest zobowiązany do opracowania projektów rozwoju sieci drogowej (Art.19 ust.5 i Art. 20 pkt.1),
- 7) W przepisach Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43 poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, które określa wymagania, jakie powinny spełnić drogi publiczne.

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie prawa własności oraz uprawnień, ponieważ w myśl ustaleń projektu planu obszaru Kasztanowa precyzyjnie ustalony został sposób zagospodarowania działek. Ma to na celu doprowadzenie do zgodności planu miejscowego z w/w przepisami szczególnymi odnoszącymi się 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 w Studium 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 w pełni przemawiają za odrzuceniem zarzutu i nie stwarza to 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 odrzucenia zarzutu, choć ogranicza interes prawny właściciela, 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, odrzucając zarzut działała w sposób zgodny z prawem i nie nadużyła prawa, przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Rozważano także ewentualność uwzględnienia przedmiotowego zarzutu. 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 powyższymi okolicznościami, zarzutu Pana Bogusława Jasińskiego, złożonego do projektu planu obszaru Kasztanowa nie można było uwzględnić. Sposobem rozstrzygnięcia Rada Miasta Krakowa nie naruszyła Konstytucji RP, kodeksu cywilnego ani przepisów szczególnych.”

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa

UZASADNIENIE

W odniesieniu do zarzutu objętego projektem niniejszej uchwały Zarząd Miasta Krakowa nie znalazł uzasadnienia dla jego uwzględnienia, w związku z czym zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącym, że „o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutu rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały, zawierającej uzasadnienie faktyczne i prawne” – przygotowano projekt stosownej uchwały Rady Miasta Krakowa o rozpatrzeniu zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa i przedstawiono go na sesjach RMK w dniach 7 stycznia 2004 (I czytanie) i 4 lutego 2004 (II czytanie). Do przedstawionego Radzie projektu uchwały jeden z Radnych złożył poprawkę, proponującą uwzględnienie omawianego zarzutu. Po przeanalizowaniu tej kwestii Prezydent Miasta Krakowa przedstawił negatywną opinię do poprawki. Jednak w głosowaniu Rada przyjęła złożoną poprawkę, uwzględniając tym samym zarzut właściciela omawianych działek.

Powyższe rozstrzygnięcie Rady spotkało się ze zdecydowanym sprzeciwem Rady Dzielnicy VII, mieszkańców zarówno Woli Justowskiej, jak i całego Krakowa, środowisk opiniotwórczych i organizacji ekologicznych. Do Przewodniczącego Rady Miasta oraz do Prezydenta Miasta Krakowa wpłynęło wiele pism i grupowych protestów przeciw takiemu rozstrzygnięciu, gdyż ingeruje ono w istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny, którego znaczenie jest wyjątkowe w skali nie tylko lokalnej, ale również w skali miasta.

Dnia 3.03.2004r. Rada Miasta Krakowa, podjęła uchwałę Nr XL/378/04 w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących przygotowania projektu uchwały zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/338/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2004 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa. W uchwale tej zobowiązano Prezydenta Miasta Krakowa do przygotowania i przedłożenia Radzie Miasta Krakowa projektu uchwały zmieniającej § 16 uchwały Nr XXXVII/338/04 RMK z dnia 4 lutego 2004 r. w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kasztanowa. Zalecono zmianę sposobu rozpatrzenia zarzutu w ten sposób, aby § 16 zawierał postanowienie o odrzuceniu zarzutu, a nie o jego uwzględnieniu.

W związku z powyższym przedkłada się Radzie Miasta Krakowa niniejszy projekt uchwały