

## UCHWAŁA NR XX/165/03

Rady Miasta Krakowa

z dnia 2 lipca 2003 r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutów nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze w Krakowie.

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/ Rada Miasta Krakowa, po rozpatrzeniu zarzutów nieuwzględnionych przez Zarząd Miasta Krakowa, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm – Zakamycze w Krakowie uchwała, co następuje:

### § 1.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ziemi Krakowskiej”, a dotyczącego objęcia ochroną obiektu gospodarczego na działce nr 428/15 obr. 8 Krowodrza oraz braku możliwości wznoszenia w miejscu obiektu zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym.
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia nieuwzględnionej części zarzutu zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

### § 2.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Państwa Bożenę i Janusza Nieroda, Stanisława Bandurę i Monikę Drożdż, zamieszkałych w Krakowie, a dotyczącego przeznaczenia działek nr 6/7, 5/7 i 7/4 obr. 8 Krowodrza na tereny otwarte (ZO).
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

### § 3.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Państwa Bożenę i Janusza Nieroda, Stanisława Bandurę i Alicję Filimon, zamieszkałych w Krakowie, a dotyczącego warunków zabudowy działek nr 6/2, 5/2 i 7/1 obr. 8 Krowodrza w zakresie ograniczenia wysokości zabudowy.
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

### § 4.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Panią Helenę Radziszewską, Pana Mariusza Radziszewskiego i Pana Mirosława Radziszewskiego, zamieszkałych w Krakowie, a dotyczącego rozwiązań komunikacyjnych ul. Chełmskiej w rejonie działki nr 136/2 obr. 8 Krowodrza, a w szczególności zmiany klasy drogi KT/L na KZ.

2. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia nieuwzględnionej części zarzutu zawiera załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 5.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Pana Stanisława Bandurę, zamieszkałego w Krakowie, a dotyczącego nieprzychylnego potraktowania działki nr 5 obr. 8 Krowodrza, a w szczególności ograniczenie wysokości zabudowy dla działek od strony ulicy Przyszłości w terenie MN5.1.
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 6.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć nieuwzględnioną przez Prezydenta Miasta Krakowa część zarzutu wniesionego przez Pana Bolesława Krzyka, Pana Władysława Krzyka i Pana Antoniego Krzyka, zamieszkałych w Krakowie, dotyczącego zmiany przeznaczenia działek nr 72 i 313/3 obr. 8 Krowodrza na terenie ZO. Zainteresowani wnoszą o zmianę ich przeznaczenia z terenu ZO na teren MN1.3.
2. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Pana Bolesława Krzyka i Pana Władysława Krzyka, zamieszkałych w Krakowie, a dotyczącego przeznaczenia działek nr 101/5 (Władysław Krzyk) i nr 101/7 obr. 8 Krowodrza (Bolesław Krzyk). Zainteresowani wnoszą o zmianę ich przeznaczenia z terenu ZO na teren MN1.3.
3. Uzasadnienie faktyczne i prawne uwzględnionej i odrzucenia nieuwzględnionej części zarzutu zawiera załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 7.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Panią Wandę Wójcik-Strzałbą i Pana Adama Strzałbę, zamieszkałych w Krakowie, a dotyczącej celowości projektowanego układu dróg wokół wzgórza w odniesieniu do działki nr 24/2 obr. 19 Krowodrza.
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia nieuwzględnionej części zarzutu zawiera załącznik Nr 7 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 8.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Panią Karolinę Tomaszewską i Pana Ryszarda Tomaszewskiego – reprezentowanych przez radcę prawnego p. Jolantę Budzowską, zamieszkałych w Krakowie, a dotyczącego wadliwego wytyczenia dróg publicznych dzielących działkę nr 20 obr. 19 Krowodrza na dwie mniejsze części, zamiast poprowadzenia drogi w linii prostej do ulicy Rzepichy.
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia nieuwzględnionej części zarzutu zawiera załącznik Nr 8 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 9.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Panią Jadwigę Kolber i Panią Paulinę Kolber, zamieszkałych w Skawinie, a dotyczącego przeznaczenia działek nr 26/6 i 26/7 obr. 8 Krowodrza.

2. Uzasadnienie odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 9 do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część.

§ 10.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Panią Elżbietę Słowik, zamieszkałą w Dobczycach, a dotyczącego przeznaczenia działki nr 26/4 obr. 8 Krowodrza.
2. Uzasadnienie odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 10 do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część.

§ 11.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Pana Rafała Słowika, zamieszkałego w Krakowie, a dotyczącego przeznaczenia działki nr 26/3 obr. 8 Krowodrza.
2. Uzasadnienie odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 11 do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część.

§ 12.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Pana Marka Hanarza, zamieszkałego w Krakowie, a dotyczącego przeznaczenia działki nr 62 i 61 obr. 8 Krowodrza oraz braku wytyczenia ul. Przyszłości jako drogi publicznej.
2. Uzasadnienie odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 12 do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część.

§ 13.

1. Rada Miasta Krakowa postanawia o odrzuceniu zarzutu wniesionego przez Panią Stanisławę Prochal, zamieszkałą w Krakowie, a dotyczącego przeznaczenia działki nr 47 obr. 8 Krowodrza oraz negatywnej oceny możliwości obsługi komunikacyjnej tej działki.
2. Uzasadnienie odrzucenia zarzutu zawiera załącznik Nr 13 do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część.

§ 14.

Południową, stronę ulicy Przyszłości należy przekwalifikować na tereny budowlane o małej intensywności zabudowy-(1 działka budowlana minimum 25 arów) oraz ograniczyć wysokości do jednej kondygnacji z użytkowym poddaszem.

§ 15.

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do doręczenia Zainteresowanym wyciągu z niniejszej uchwały wraz z pouczeniem o dopuszczalności wniesienia skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady

Wiesław MISZTAL

## **I. Treść nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu**

W nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru „Chełm-Zakamycze” w części dotyczącej braku możliwości wznoszenia zabudowy szeregowej oraz „bezpodstawnego” objęcia ochroną obiektu gospodarczego.

Treść zarzutu odniesiona jest do działek nr 428/1, 428/2, 428/15, 428/37 i 28/3 obr. 8 Krowodrza.

## **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ziemi Krakowskiej”**

1. Zarzut wniesiony przez zainteresowanych został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:
  - 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
  - 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
  - 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.
  - 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia także obowiązujący do dnia 31.12.2002 r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uchwalony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).

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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Wniosek taki dotyczący zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową M4 złożyła również Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej”. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków, Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych oraz opinie Rady i Zarządu Dzielnicy VII były pozytywne), 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 Spółdzielnię Mieszkaniową „Ziemi Krakowskiej”.
  - 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie omawianych działek, ich sąsiedztwo, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił odstąpić od objęcia ochroną obiektu gospodarczego na mocy ustaleń planu (ze względu na zatarcie czytelności układu zabudowy dawnego dworu, jaka nastąpiła po powstaniu zespołu zabudowy mieszkalnej przy ul. Niezapominajek). W przypadku zamiaru rozbiórki obiektu należy uzyskać zgodę organów architektoniczno-budowlanych poprzedzoną zgodą właściwych służb konserwatorskich.

Odnośnie możliwości wykorzystania omawianych działek, w tym terenu zajmowanego przez ww. obiekt gospodarczy na cele budownictwa jednorodzinne w układzie szeregowym Zarząd Miasta Krakowa postanowił, że szczegółowe ustalenia planu częściowo ograniczać będą możliwości zabudowy terenu, poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zakazu zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym.

W efekcie tego Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznanych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył zarzut, postanowił o jego częściowym uwzględnieniu, natomiast część nieuwzględniona została skierowana do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Nieuwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa część zarzutu wniesionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ziemi Krakowskiej” odnosi się do działek nr 428/1, 428/2, 428/15, 428/37 i 28/3 obr. 8 Krowodrza, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. W omawianej części zarzutu Spółdzielnia kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w części dotyczącej niedopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w systemie szeregowym.

4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść omawianej części zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności (niezależnie od kwestii zasadności ochrony ww. obiektu):

4.1. Działki położone są przy ul. Olszanickiej. Jest to teren w części zabudowany obiektami gospodarczymi należącymi do zespołu dworskiego, a aktualnie użytkowanymi w części jako mieszkania. Działki położone są w kompleksie terenów zainwestowanych, przy czym najintensywniejsza zabudowa to nowo powstały zespół zabudowy mieszkaniowej przy ul. Niezapominajek. Pozostały teren między wymienionymi ulicami jest wykorzystany pod pojedynczą zabudowę o charakterze jednorodzinny i pawilon związany z zespołem usług nauki położonym po północnej stronie ul. Niezapominajek. Tereny te należą do głównego zgrupowania zabudowy Chełma, w znacznym stopniu ukształtowanego. Wolne tereny między wymienionymi ulicami nie mogą być traktowane jako tereny rezerwowe dla rozwoju mieszkalnictwa, lecz jako tereny gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą zgodnie z charakterem zabudowy Chełma. Na etapie opracowywania koncepcji projektu planu rozważano możliwość dopuszczenia zabudowy w układzie szeregowym. Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK w Opinii nr 90/2001 zawarła stanowisko, w myśl którego należy wykluczyć lokalizację budynków jednorodzinnych w układzie szeregowym. Odpowiada to postulatowi Rady i Zarządu Dzielnicy VII w Zał. nr 1 do Uchwały nr XVI/145/99 z dnia 31.08.1999 r., wg którego „na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę jedynie domami jednorodzinnymi oraz jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej”. W uzgodnieniu Dyrekcji Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych podkreśla się wykluczenie zabudowy szeregowej jako zapis pozytywnie regulujący zagospodarowanie przedmiotowego terenu.

Z wyżej opisanych powodów w obowiązującym do dnia 31.12.2002 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa rozpatrywany obszar przeznaczony był pod usługi publiczne („Obszar Usług Publicznych – UP”) z dopuszczeniem lokalizacji obiektów mieszkaniowych, nieprzekraczającym 20% udziału w powierzchni obszaru.

W wyniku rozpoznania i rozważenia wszystkich okoliczności stwierdzono, że bez względu na to czy wspomniany obiekt gospodarczy będzie objęty ochroną czy też nie, wprowadzenie w tym rejonie zabudowy szeregowej spowoduje rozwój zabudowy niezgodnej z charakterem obszaru.

W związku z powyższym kwestionowany w złożonym zarzucie zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej w granicach terenu MN1.1. nie może zostać uwzględniony z powodów wyżej opisanych i ma pełne uzasadnienie.

4.2. W związku z treścią nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, ograniczające możliwość zagospodarowania omawianego terenu, Rada Miasta Krakowa musiała odnieść się nie tylko do szczegółowych rozwiązań planistycznych, dotyczących przedmiotowego terenu, 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 całego projektu planu: jego podstawowych celów, założeń i skutków rozwiązań. W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obszaru Chełm-Zakamycze napisano: „W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejony miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenie w obszarach ochronnych, szczególnie cennych 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 (utworzonego na mocy przepisów szczególnych) posiadających cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe (...), które należałoby bezwzględnie chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądanego gabarytów i parametrów”. W załączniku do umowy z wykonawcą planu zostały zapisane szczegółowe wymagania, wśród których również zapis mówiący, że „Podejmowany projekt planu miejscowego ma precyzować i uściślić zasady kształtowania przestrzeni na tym obszarze, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, interesów właścicieli oraz interesu publicznego, jakim jest ochrona i prawidłowe wykorzystanie wyjątkowych wartości opracowywanego terenu”.

Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają zmiany. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano reguły dotyczące kształtowania zabudowy zgodnie z zasadą ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu Chełma. W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi sporządzenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze, czyli ochronie jego wartości kulturowych i krajobrazowych, a także zgodne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony środowiska.

4.3. Nieuwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa część zarzutu została również rozpatrzona w kontekście relacji interesu prawnego właścicieli, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona przyrody, krajobrazu, a także ochrona dóbr kultury. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właścicieli działek, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa jest rozpatrzenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie uprawnień właścicieli nie jest związane z naruszeniem prawa.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ziemi Krakowskiej”**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 pozostawienie w odniesieniu do przedmiotowych działek szczegółowych ustaleń planu określających warunki kształtowania zabudowy.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 6, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasady ich zagospodarowania, ustalenie linii rozgraniczających ulice, a także lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.



3. 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.
4. W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1076 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”.
5. W przepisach zawartych w planie ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych powołanym Rozporządzeniem Nr 6 Wojewody Krakowskiego z dnia 16 maja 1997 r. (Dz. Urz. 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 omawianym przypadku następuje ograniczenie prawa własności polegające na braku możliwości wznoszenia zabudowy szeregowej.

Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie planu jest zgodne z celem sporządzenia tego planu i służy ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu.

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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, co nie odpowiada wnioskowi właścicieli, 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, choć nie odpowiada wnioskowi właścicieli, 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 tę część zarzutu 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 przedmiotowej części zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu oraz powodowałyby niezgodność z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i nadmierną intensyfikacją zabudowy ww. terenu. W związku z powyższymi okolicznościami odrzuconej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ziemi Krakowskiej” nie można uwzględnić.

## **I. Treść zarzutu**

W złożonym zarzucie Państwo: Bożena i Janusz Nieroda, Stanisław Bandura i Monika Drożdż kwestionują projekt ustaleń planu obszaru „Chełm-Zakamycze” w części dotyczącej przeznaczenia działek na tereny otwarte (ZO).

Treść zarzutu odniesiona jest do działek nr 6/7, 5/7 i 7/4 obr. 8 Krowodrza.

## **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Państwa Bożenę i Janusza Nieroda, Stanisława Bandurę i Monikę Drożdż**

1. Zarzut wniesiony przez zainteresowanych został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:

- 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
- 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
- 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.
- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia także obowiązujący do dnia 31.12.2002 r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa uchwalony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).

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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Zainteresowani nie zgłosili wniosku do planu w sprawie podnoszonej w zarzucie. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków, Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, a także opinie Rady Dzielnicy VII pozytywnie oceniły projekt planu), 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 zainteresowanych.
  - 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie działek 6/7, 5/7 i 7/4 obr. 8 Krowodrza, ich otoczenie, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił utrzymać dotychczasowe przeznaczenie terenu jako tereny zieleni bez prawa zabudowy (Tereny otwarte – ZO), a w konsekwencji nie włączać ww. działek do terenu MN5.1. W efekcie tego Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznanych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył zarzut i postanowił o jego nieuwzględnieniu. Zarzut został skierowany do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Zarzut Państwa Bożeny i Janusza Nieroda, Stanisława Bandury i Moniki Drożdż dotyczy działek nr 6/7, 5/7 i 7/4 obr. 8 Krowodrza.

W założonym zarzucie zainteresowani kwestionują projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w części dotyczącej przeznaczenia ww. działek pod teren otwarty ZO. Uważają, że zgodnie z ich interesem działki te winny być przeznaczone pod zabudowę, jako tereny zabudowy MN5.1.

Jako argumentację do zgłoszonego zarzutu podają, że ww. działki przylegają z jednej lub dwóch stron do terenów przeznaczonych pod zabudowę i drogi publicznej, a przewidywany kierunek odprowadzenia ścieków do tej ulicy przebiega przez te działki. Twierdzą, że uwzględnienie ich zarzutu pozwoliłoby lepiej zrealizować wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, w pełni wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni oraz w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego – uwzględnić prawo właściciela do zagospodarowania terenu zgodnie z jego potrzebami, tj. zrealizować przepisy art. 1 ust. 2 i art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:

4.1. Według danych z ewidencji gruntów, pozyskanej dla potrzeb planu, właścicielami działki nr 5/7 jest Stanisław Bandura, działki nr 6/7 – Bożena i Janusz Nieroda, działki nr 7/4 – Monika Drożdż.

Działki nr 5/7, 6/7 i 7/4 są położone przy ul. Przyszłości, na tym odcinku, który urządzony jest aktualnie jako dojazd gospodarczy. Są to tereny zieleni, wg mapy ewidencji gruntów sklasyfikowane jako grunty rolne. Wymienione działki znajdujące się na znacznym spadku są położone w rozległym kompleksie terenów otwartych, charakteryzującym się wysokimi walorami widokowymi. Obszar ten należy do podstawowego systemu przyrodniczego, jako ważny dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta, w tym ochrony bioróżnorodności oraz ochrony walorów krajobrazowych. Uwzględnienie wniosku spowodowałoby ubytek zachowanej cennej struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru. Jako podstawę rozwiązań przyjęto potrzebę prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni) Krakowa, co stanowi podstawowy cel sporządzenia omawianego planu miejscowego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania zagospodarowania tego obszaru oraz przywołany cel przyjęto, że w omawianym rejonie uzasadnione jest utrzymanie terenów zieleni bez prawa zabudowy.

4.2. Rozważano możliwość uwzględnienia w całości zarzutu Państwa Bożeny i Janusza Nieroda, Stanisława Bandury i Moniki Drożdż przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że włączenie ww. działek do terenów przeznaczonych pod zabudowę naruszyłoby zwarty obrys pasma terenów otwartych jakie pozostają po obu stronach przy ulicy Przyszłości.

Przyjęte rozwiązanie w planie jest ukierunkowane na przeciwdziałanie nadmiernemu uszczupleniu istniejących większych enklaw terenów zieleni, o co postulowała Rada i Zarząd Dzielnicy VII i odpowiada w pełni podstawowemu celowi sporządzania tego planu. W stosunku do wskazanych działek sąsiednich, które w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa były terenem w całości lub części przeznaczonym pod zabudowę, względnie na styku z takimi terenami, włączenie ich w zasięg terenu MN4.1. jest oczywiste. Działka 4/10 została dołączona do terenu MN4.1. ponieważ niezbędne jest urządzenie nawrotki dla ciągu KDX z wykorzystaniem terenu tej działki.

Wiąże się to z założeniem, że plan nie przewiduje ustalenia ul. Przyszłości jako ulicy dojazdowej. Wynika to z braku możliwości technicznych bezkolizyjnego wytyczenia ulicy klasy dojazdowej zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi z uwagi na istniejące zainwestowanie przy jej wlotach. Wiąże się to też z założeniami przyjętymi w planie o pozostawieniu jako terenów niezabudowanych działek położonych przy ul. Przyszłości na jej „wewnętrzny” odcinku przebiegającym przez enklawy terenów otwartych.

Odnosnie odprowadzenia ścieków to zakłada się w planie, że kolektor sanitarny biegnący w granicach wyznaczonych terenów budowlanych będzie sprowadzał ścieki tylko z tych terenów do początkowego odcinka ul. Przyszłości. Powoływanie się przez zainteresowanych na umowy

cywilno-prawne o możliwości przeprowadzenia sieci uzbrojenia, które zawarto w 1999 r. nie mają tu istotnego znaczenia, gdyż zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planem ogólnym były to obszary zieleni bez prawa zabudowy (tzw. „Obszar Rolny – RP”).

- 4.3. Ponadto w związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, w odniesieniu do działek nr 6/7, 5/7 i 7/4, Rada Miasta musiała odnieść się nie tylko do szczegółowych rozwiązań planistycznych, 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. W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obszaru Chełm-Zakamycze napisano:

„W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejon miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenie 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 (utworzonego na mocy przepisów szczególnych) posiadający cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Jest to również obszar o ogromnej atrakcyjności inwestycyjnej, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa. Presja inwestorów i właścicieli dotyczy również terenów, które należałoby bezwzględnie chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądanych gabarytów i parametrów.” W załączniku do umowy z wykonawcą planu zostały zapisane szczegółowe wymagania, wśród których również zapis mówiący, że „Podejmowany projekt planu miejscowego ma precyzować i uściślić zasady kształtowania przestrzeni na tym obszarze, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, interesów właścicieli oraz interesu publicznego, jakim jest ochrona i prawidłowe wykorzystanie wyjątkowych wartości opracowywanego terenu”.

Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają zmiany. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano reguły dotyczące kształtowania zabudowy zgodnie z zasadą ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu w rejonie grzbietu Sowińca.

W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi sporządzenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze, czyli zapewnieniu warunków prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni) Krakowa.

4.4. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właścicieli, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona przyrody i krajobrazu. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właścicieli działek, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa było rozważenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie uprawnień właścicieli nie jest związane z naruszeniem prawa.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Państwa Bożenę i Janusza Nieroda, Stanisława Bandurę i Monikę Drożdż**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 odniesieniu do przedmiotowych działek szczegółowych ustaleń planu określających możliwość zagospodarowania terenu.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1 i 8, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wody i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.), 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.

4. W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. *o ochronie przyrody* (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1076 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 uniemożliwiających do nich dostęp; oraz art. 47b, który mówi, że „rada gminy jest zobowiązana zapewnić mieszkańcom miast i wsi o zawartej zabudowie korzystanie z przyrody...”.

W omawianym przypadku następuje ograniczenie prawa własności wnoszących zarzut poprzez przeznaczenie działki jako terenu bez prawa zabudowy. Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada Miasta rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie planu jest zgodne z celami sporządzenia tego planu i służy ochronie, kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu, a także ochronie przyrody i środowiska.

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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, i nie stwarzają one 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, 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 przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

Rozważano również ewentualność uwzględnienia zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu, powodowałyby niezgodność z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego. W związku z powyższymi okolicznościami zarzutu Państwa Bożeny i Janusza Nieroda, Stanisława Bandury i Moniki Drożdż nie można uwzględnić.



## **I. Treść zarzutu**

W złożonym zarzucie Państwo: Bożena i Janusz Nieroda, Stanisław Bandura i Alicja Filimon kwestionują projekt ustaleń planu obszaru „Chełm-Zakamycze” w części dotyczącej ograniczenia wysokości zabudowy do 285 m n.p.m. z uwagi na bliskość lotniska Kraków-Balice oraz dopuszczenia do ewentualnego zwiększenia wysokości zabudowy na określonych warunkach.

Treść zarzutu odniesiona jest do działek nr 6/2, 5/2 i 7/1 obr. 8 Krowodrza.

## **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Państwa Bożenę i Janusza Nieroda, Stanisława Bandurę i Alicję Filimon**

1. Zarzut wniesiony przez zainteresowanych został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:

- 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
- 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
- 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.
- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).

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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Zainteresowani nie zgłosili wniosku do planu w sprawie podnoszonej w zarzucie. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej 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 Państwa Bożenę i Janusza Nieroda, Stanisława Bandurę i Alicję Filimon.
- 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie działek 6/2, 5/2 i 7/1 obr. 8 Krowodrza, ich otoczenie, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze i treść uzgodnienia Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej, Zarząd Miasta Krakowa postanowił, że szczegółowe ustalenia planu ograniczać będą dotychczasowe możliwości zagospodarowania terenu, w którym położone są działki nr 6/2 i 5/2, a także w przypadku działki nr 7/1, która w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa była włączona do terenów przeznaczonych pod zabudowę. W efekcie tego Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznaných ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył zarzut i postanowił o jego nieuwzględnieniu. Zarzut został skierowany do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
1. Zarzut Państwa Bożeny i Janusza Nieroda, Stanisława Bandury i Alicji Filimon dotyczy działek nr 6/2, 5/2 i 7/1 obr. 8 Krowodrza.
  3. W założonym zarzucie zainteresowani kwestionują projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w części dotyczącej wprowadzenia ograniczenia wysokości zabudowy do 285 m n.p.m. z uwagi na bliskość lotniska Kraków-Balice oraz dopuszczenie do ewentualnego zwiększenia wysokości zabudowy, która nie może przekraczać 9 m, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym organem wojsk lotniczych. Uważają, że cytowane ograniczenie jest nie do przyjęcia i winno być zmienione. Jako argumentację do zgłoszonego zarzutu podają, że analiza istniejącego położenia ww. działek oraz ograniczenie gabarytu zabudowy nie daje możliwości satysfakcjonującej zabudowy tych działek. Natomiast zapis nt. możliwości zwiększenia wysokości budynków pod warunkiem wspomnianego uzgodnienia nie daje gwarancji jego uzyskania. Wskazują, iż „wątpliwości prawne i moralne budzi chęć budowania interesów lotniska w Balicach kosztem interesu mieszkańców miasta, poprzez podejmowanie prób zaniżania gabarytów zabudowy terenów już w mieście zainwestowanych”. Dodają, że „dodatkowy niepokój budzi brak informacji o charakterze przewidywanych zagrożeń.”
  4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:

- 4.1. Według danych z ewidencji gruntów, sporządzonej dla potrzeb planu, właścicielami działki 6/2 jest Bożena i Janusz Nieroda, działki nr 5/2 – Stanisław Bandura, działki nr 7/1 – Alicja Filimon. Działki te są położone przy ul. Wyżgi, poniżej wierzchołku wzniesienia. Aktualnie tereny te są użytkowane jako tereny zieleni, a wg mapy ewidencji gruntów sklasyfikowane jako grunty rolne. Dotychczasowe przeznaczenie terenu (wg obowiązującego do dnia 31.12.2002r. planu ogólnego) to zabudowa mieszkalna o niskiej intensywności (0,4) i o maksymalnej wysokości 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy. Jednakże od czasu uchwalenia obowiązującego do dnia 31.12.2002r. planu ogólnego w 1994 r. do tej pory, możliwość zabudowy w odniesieniu do ww. działek nie została wykorzystana. Natomiast w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa działka nr 7/1 przeznaczona była pod tereny bez prawa zabudowy, tj. Obszar Rolny (RP).
- 4.2. Kierując się dotychczasowym przeznaczeniem terenu (w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planie ogólnym) odnośnie działek nr 6/2 i 5/2 oraz położeniem tych działek przy ul. Wyżgi jak i działki przylegającej nr 7/1 – działki te w opracowywanym planie włączono w zasięg terenów zabudowy willowej – MN5.1. Ustalono dopuszczalną wysokość budynków na 9 m. W trakcie wymaganych procedur uzgodnień wpłynęło pismo Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Kraju dotyczące konieczności ograniczenia, ze względu na bliskość lotniska Kraków-Balice wysokości zabudowy na osiedlu „Kasztanowa” i osiedlu „Chełm-Zakamycze” do wysokości 285 m n.p.m. W tej sytuacji zaistniała konieczność stosownej weryfikacji projektu ustaleń planu. Z uwagi na fakt, że warunki te dotyczą całego obszaru objętego planem, również terenów budowlanych przy których możliwe jest praktycznie jedynie uzupełnianie „luk” w zabudowie – w projekcie planu w §27 dopuszczono możliwość doprecyzowania tych ograniczeń w ustalonym zakresie przy uwzględnieniu konkretnej, indywidualnej lokalizacji.
- 4.3. Rozważano możliwość uwzględnienia zarzutu Państwa Bożeny i Janusza Nieroda, Stanisława Bandury i Alicji Filimon, przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że odstąpienie od ograniczenia wysokości zabudowy na działkach nr 6/2, 5/2 i 7/1 obr. 8 Krowodrza, zawartego w piśmie Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Kraju, naruszyłoby treść uzgodnienia. Obowiązująca procedura uzgodnień nie nakłada na organy i jednostki konieczności uzasadnienia swojego stanowiska, co w przypadku wymienionego organu jest oczywiste. Ze względu na funkcję prawną planu informacja nt. „charakteru przewidywanych zagrożeń”, które budzą niepokój składających zarzut nie może stanowić przedmiotu planu.
- 4.4. Ponadto w związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, Rada Miasta Krakowa musiała ustosunkować się nie tylko do szczegółowych rozwiązań dotyczących działek nr 6/2, 5/2 i 7/1, 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 całego projektu planu: jego podstawowych celów, założeń i skutków rozwiązań.

Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie formalne, 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 ograniczeń wysokości zabudowy stosownie do treści pisma Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Kraju. W ocenie Rady jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi jakim jest sporządzenie planu obszaru Chełm-Zakamycze.

- 4.5. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właścicieli, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest respektowanie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właścicieli działek, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa było rozważenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie uprawnień właścicieli nie jest związane z naruszeniem prawa, a uwzględnienie ochrony interesu publicznego zostało podjęte zgodnie z kompetencjami określonymi w prawie, bez naruszenia władztwa planistycznego.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Państwa Bożenę i Janusza Nieroda, Stanisława Bandurę i Alicję Filimon**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliuguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 odniesieniu do przedmiotowych działek szczegółowych ustaleń planu ograniczających wysokość zabudowy.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1 i 6, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
3. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) odnośnie procedury sporządzania planu miejscowego nakazujących uzgadnianie projektu planu z właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa, w zakresie ich właściwości (art. 18, ust. 2 pkt 4 lit. e) oraz przedstawienie wojewodzie uchwały rady gminy wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem (art. 18 ust. 2 pkt 13). Ponadto naruszenie trybu postępowania oraz właściwości organów określonych w art. 18 powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie praw właścicieli, ponieważ w myśl ustaleń projektu planu ograniczona zostaje obowiązująca do dnia 31.12.2002r. możliwość zabudowy działki poprzez zmianę dopuszczalnych gabarytów budynków. Wprowadzenie tego ograniczenia ma na celu doprowadzenie do zgodności planu miejscowego z przepisami prawa odnoszącymi się w szczególności do procedury sporządzania planu miejscowego. Rozpatrzono możliwość uwzględnienia zarzutu w aspekcie zapisu art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi o potrzebach obronności i bezpieczeństwa państwa. Z uwagi na opisany stan faktyczny, Rada Miasta Krakowa uznała, że w rozważanym przypadku przesłanki merytoryczne w pełni przemawiają za odrzuceniem zarzutu.

Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych w planie rozwiązań. Rada Miasta rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale opierając się na treści uzgodnienia nie znalazła podstaw do weryfikacji przedstawionych w planie rozwiązań i rezygnacji z wprowadzonych ograniczeń wysokości zabudowy. Realizując w ramach swoich kompetencji zadania własne, Rada uznała, że sporządzony projekt planu musi uwzględniać treść uzgodnienia właściwego organu, a tym samym zapewnić zgodność uchwały w sprawie planu z przepisami prawa.

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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie,

wynikające z odrzucenia zarzutu, nie powoduje 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 przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa. Rozważano również ewentualność uwzględnienia zarzutu. Uznano jednak, że skutkiem tej decyzji byłoby dokonanie odstępstwa od obowiązujących przepisów prawa. W związku z powyższymi okolicznościami zarzutu Państwa Bożeny i Janusza Nieroda, Stanisława Bandury i Alicji Filimon nie można uwzględnić.

## **I. Treść nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu**

W nieuwzględnionej części zarzutu Pani Helena Radziszewska, Pan Mariusz Radziszewski i Pan Mirosław Radziszewski kwestionują projekt ustaleń planu w części dotyczącej rozwiązań komunikacyjnych ul. Chełmskiej, a w szczególności zmiany klasy tej ulicy z klasy KT/L na KZ, co zdaniem zainteresowanych może spowodować wzrost niekorzystnych oddziaływań na dom.

Treść zarzutu odniesiona jest do działki nr 136/2 obr. 8 Krowodrza.

## **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Panią Helenę Radziszewską, Pana Mariusza Radziszewskiego i Pana Mirosława Radziszewskiego**

1. Zarzut wniesiony przez Państwa Radziszewskich został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:

- 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
- 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
- 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.
- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).

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 Chełm-Zakamycze. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji i instytucjami (w tym z Zarządem Dróg i Komunikacji), 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 Państwa Radziszewskich.
  - 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie działki, przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru, a także dotychczasowe ustalenia planistyczne, Zarząd Miasta Krakowa postanowił, że ustalenia planu odnośnie rozwiązań komunikacyjnych w części dotyczącej utrzymania klasy ul. Chełmskiej nie zostaną zmienione. W efekcie tego Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznanych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył zarzut, postanowił o jego częściowym nieuwzględnieniu, natomiast część nieuwzględniona została skierowana do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Nieuwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa część zarzutu Państwa Radziszewskich dotyczy działki nr 136/2 obr. 8 Krowodrza, Państwo Radziszewscy kwestionują w niej projekt ustaleń planu w części dotyczącej zmiany klasy drogi tj. ulicy Chełmskiej z KT/L na KZ, co daje wg zainteresowanych zmianę jej parametrów w zakresie linii rozgraniczających tereny z 12 m na 20 m szerokości. Podają, że tym samym droga jest projektowana na ich terenie, naruszając własność. Jako argumentację podają, że „takie przeprowadzenie pasa drogowego narusza zasady współzycia społecznego” oraz „korzystanie z części nieruchomości w dotychczasowy sposób będzie niemożliwe, bądź istotnie ograniczone”. Zdaniem zainteresowanych nastąpi obniżenie wartości nieruchomości obciążonej w ten sposób. Wskazują na zagrożenia dla istniejącego budynku z powodu wibracji od przesuniętej drogi.
4. Rada Miasta Krakowa, rozpatrując treść nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:
  - 4.1. Działka nr 136/2, na której stoi budynek mieszkalny, położona jest bezpośrednio przy ul. Chełmskiej. W kwestii zajętości ww. działki przez teren przeznaczony pod ul. Chełmską, to dokonano stosownej korekty przebiegu linii rozgraniczających ul. Chełmską zgodnie z wnioskiem zainteresowanych, co oznacza uwzględnienie w tej części zarzutu.
  - 4.2. W związku z treścią nieuwzględnionej części zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, naruszające interes prawny właściciela i jego dotychczasowe uprawnienia w odniesieniu do działki nr 136/2 obr. 8, Rada Miasta musiała odnieść się do rozwiązań planistycznych nie tylko szczegółowych, odnoszących się do



przedmiotowej działki, 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.

Rozważano zatem czy ustalenia projektu planu, dotyczące zasad kształtowania lokalnego układu komunikacyjnego są uzasadnione względami funkcjonalnymi, czy mają odniesienie do przeznaczenia poszczególnych terenów w obszarze Chełm-Zakamycze oraz czy mogą zostać rozwiązane w alternatywny sposób, powodujący naruszenie interesów prywatnych właścicieli w mniejszym niż dotychczas stopniu.

Analizując treść zarzutu Państwa Radziszewskich stwierdzono, że:

- 4.2.1. Zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planem ogólnym ul. Chełmska, oznaczona jako KT/L 1/2, miała na wysokości ww. działki ustaloną szerokość w liniach rozgraniczających 19-20 m. Tak więc nie zachodzi tu sytuacja zmiany szerokości linii rozgraniczających ul. Chełmskiej z 12 m na 20 m przy przedmiotowej działce. W projekcie planu dostosowano przebieg linii rozgraniczających ul. Chełmskiej do faktycznego, prowadzonego łukami przebiegu jezdni. Skutkiem takich rozwiązań była kwestionowana zmiana przebiegu linii rozgraniczających tej ulicy, w tym na działce nr 136/2. W tej części zarzut Państwa Radziszewskich został uwzględniony, a przebieg linii rozgraniczających skorygowany.
- 4.2.2. Odnośnie projektowanej zmiany klasy ul. Chełmskiej. Zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planem ogólnym ul. Chełmska posiadała kategorię ulicy lokalnej (KL), o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m. W planie obszaru Chełm-Zakamycze pozostawiono ustalenia dotyczące przebiegu ulicy Chełmskiej oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających (pomimo zmiany kategorii z ulicy lokalnej – KL na ulicę zbiorczą – KZ), dostosowując jej przebieg do stanu faktycznego. Doprecyzowanie to wynika z faktu podjęcia prac nad planem o uszczegółowionych ustaleniach, sporządzanym w skali 1:1000, co z założenia wiąże się z uściśleniem ustaleń planu ogólnego (sporządzonego w skali 1:5000). Szerokość terenu rezerwowanego pod przebieg ulicy jest zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi (min. szerokość ulicy zbiorczej w terenach zabudowanych wynosi 20,0 m), przy uwzględnieniu przepisu, że w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulic – § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ciąg ulic Królowej Jadwigi – Junacka – Chełmska – Olszanicka pełni w skali miasta funkcję ulicy zbiorczej przy minimalnych normatywnych szerokościach ulic w liniach rozgraniczających. Taka wielkość terenu gwarantuje prawidłowe funkcjonowanie ulicy oraz zapewnia możliwość przeprowadzenia ewentualnych prac modernizacyjnych. Ustalona w planie szerokość linii rozgraniczających jest oznaczeniem terenu, który jest rezerwowany pod inwestycje związane z funkcjonowaniem ulicy. „Rezerwację terenu

realizuje się przez odmowę wydania zezwoleń budowlanych”, jak głosi Art. 35 ust. 1 ustawy o drogach publicznych. Nie oznacza to jednoznacznie likwidacji elementów zagospodarowania, a tylko brak możliwości realizacji nowych inwestycji, nie związanych z drogą. Należy zaznaczyć zatem, że ustalenie linii rozgraniczających ul. Chełmskiej nie jest równoznaczne z zajęciem całego terenu pod realizację jezdni i chodników oraz nie wiąże się w tym przypadku ze zmianą szerokości jezdni. W sytuacji, gdy istniejące w granicach linii rozgraniczających zainwestowanie i zagospodarowanie nie powoduje zagrożenia dla ruchu i funkcjonowania ulicy, pozostaje ono w stanie istniejącym – zgodnie z przepisami szczególnymi. Ponadto wszelkie inwestycje związane z przebudową ulicy będą wymagały decyzji wżit oraz pozwolenia na budowę. Na etapie procedur wydania decyzji właściciele działki będą uczestniczyć, jako strony w postępowaniu administracyjnym i na tym etapie ustalony zostanie zarówno sposób naruszenia własności prywatnej, jak i negocjowane będą warunki tego naruszenia.

- 4.2.3. Uwzględnienie zarzutu, złożonego przez Państwa Radziszewskich powodowałoby konieczność zmiany klasy ul. Chełmskiej ze zbiorczej na lokalną, w sytuacji gdy ulica ta jest elementem ciągu komunikacyjnego o funkcji zbiorczej w skali miasta. Byłoby to rozwiązanie niezgodne z zasadą kształtowania układu komunikacyjnego obszaru. Ustalenia planu obszaru Chełm-Zakamycze nie wykluczają jednak możliwości uwzględnienia sprzeciwu Państwa Radziszewskich pośrednio – na etapie wydania decyzji wżit – na podstawie przepisu Art. 38 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, w treści którego wynika, że „Istniejące w pasie drogowym budynki, obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie.”
5. 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 zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru. 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 właścicieli nie jest związane z naruszeniem prawa oraz nadużyciem „władztwa planistycznego”. Przeznaczając tereny pod zabudowę, obowiązkiem władz gminy staje się wskazanie i ustalenie w planie miejscowym m.in. zasad obsługi komunikacyjnej tych terenów i w ten sposób postąpiono w planie obszaru Chełm-Zakamycze, podtrzymując ustalenia dotychczas obowiązującego planu ogólnego. Uwzględnienie zarzutu, poprzez zmianę klasy istniejącej ulicy Chełmskiej spowodowałoby nieciągłość faktycznie istniejącego ciągu komunikacyjnego Królowej Jadwigi – Junacka – Chełmska.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Państwa Radziszewskich**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 Miasta 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 planie miejscowym obszaru Chełm-Zakamycze kategorii ulicy Chełmskiej.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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) oraz sprawy gminnych dróg, ulic i organizacji ruchu drogowego (art. 7 ust. 1 pkt 2), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 nakazujące, w zależności od potrzeb: ustalenie w planie miejscowym linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
3. W przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. (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. 4 i Art. 20 pkt 1), a „w planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Rezerwację terenu realizuje się przez odmowę wydania zezwoleń budowlanych” (Art. 35 ust. 1). Przepisy ustawy w Art. 38 ust. 1 mówią ponadto, że „Istniejące w pasie drogowym budynki, obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie”.

4. W przepisach Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określa się wymagania, jakie powinny spełnić drogi publiczne, w szczególności §7, w którym podane zostały obowiązujące minimalne szerokości linii rozgraniczających ulice w terenach przewidzianych do zabudowy. Dla ulic zbiorczych położonych w terenach zabudowy wynosi nie mniej niż 20 m. Ponadto w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w §6.

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie prawa własności, ponieważ w myśl ustaleń projektu planu, północny fragment działki nr 136/2 obręb 8, pozostaje rezerwowany pod przebieg istniejącej ulicy Chełmskiej klasy KZ, co jest związane z faktycznie funkcjonującym układem komunikacyjnym.

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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie zostało podjęte w zgodzie z obowiązującym prawem materialnym, poprzez właściwy organ w ramach prawidłowo przeprowadzonej procedury planistycznej. Rada Miasta Krakowa odrzucając tę część zarzutu 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 przedmiotowej części zarzutu. Uznano jednak, że skutkiem takiej decyzji byłoby dokonanie odstępstwa od zasad kształtowania układu komunikacyjnego i naruszenie ciągłości faktycznie istniejącego ciągu komunikacyjnego w skali miasta pełniącego funkcję ulicy zbiorczej bez wystarczających podstaw merytorycznych.

W związku z powyższymi okolicznościami, odrzuconej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu Państwa Radziszewskich nie można uwzględnić.

## **I. Treść zarzutu**

W złożonym zarzucie Pan Stanisław Bandura kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru „Chełm-Zakamycze” w zakresie dotyczącym nieprzychylnego potraktowania jego działki, a w szczególności ograniczeń wysokości zabudowy dla działek od strony ul. Przyszłości i w terenie MN5.1.

Treść zarzutu odniesiona jest do działki nr 5 obr. 8 Krowodrza, działek przy ul. Przyszłości i terenu MN5.1.

## **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Pana Stanisława Bandurę**

1. Zarzut wniesiony przez Pana Stanisława Bandurę został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:

- 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
  - 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
  - 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.
  - 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).
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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu. Zainteresowany nie zgłosił wniosku do planu w sprawie podnoszonej w zarzucie. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, Miejskiego Konserwatora Zabytków, a także opinie rady dzielnicy VII i lokalnych organizacji społecznych pozytywnie oceniły projekt planu), 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 Stanisława Bandurę.
- 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie działek, ich otoczenie, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił, że szczegółowe ustalenia planu ograniczać będą możliwości zagospodarowania terenu odnośnie części działki nr 5 (tj. wydzielonych z niej działek nr 5/2, 5/3, 5/4, 5/5 i 5/6) oraz postanowił utrzymać przeznaczenie terenu dla pozostałej części (tj. działki nr 5/7) pod tereny zieleni bez prawa zabudowy (tereny otwarte – ZO). W efekcie tego Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznanych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył zarzut, postanowił o jego nieuwzględnieniu. Zarzut skierowany został do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Zarzut Pana Stanisława Bandury dotyczy działki nr 5 obr. 8 Krowodrza. W złożonym zarzucie zainteresowany kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w części dotyczącej:
  - 3.1. Nieprzychylnego potraktowania działki nr 5 w projekcie planu.
  - 3.2. Wprowadzenia ograniczenia wysokości zabudowy do 285 m n.p.m. z uwagi na bliskość lotniska Kraków-Balice dla działek położonych od ul. Przyszłości i terenu MN5.1.
4. Rada Miasta Krakowa, rozpatrując treść zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:
  - 4.1. Odnośnie nieprzychylnego potraktowania działki nr 5 w projekcie planu: Według danych z ewidencji gruntów pozyskanej dla potrzeb planu, działka nr 5 została podzielona na działki nr 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6 i 5/7, a ich właścicielem jest Pan Stanisław Bandura. Działki te położone są między ul. Wyżgi a ul. Przyszłości, przy czym działka nr 5/7 jest usytuowana przy ul. Przyszłości, przy tym odcinku, który jest urządzony aktualnie jako dojazd gospodarczy. Obecnie tereny te są użytkowane jako tereny zieleni, a wg mapy ewidencji gruntów sklasyfikowane jako grunty rolne. Dotychczasowe przeznaczenie terenu (wg obowiązującego do dnia 31.12.2002r. planu ogólnego) dla działek nr 5/2, 5/3, 5/4 i w mniejszej części 5/5 to zabudowa mieszkalna o maksymalnej wysokości 8 m do

najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy. Natomiast dotychczasowe przeznaczenie (wg obowiązującego do dnia 31.12.2002r. planu ogólnego) większej części działki nr 5/5 i działek nr 5/6 i 5/7 – to tereny rolne bez prawa zabudowy, tj. Obszar Rolny (RP). Kierując się przedstawionym przeznaczeniem terenu odnośnie działek nr 5/2, 5/3, 5/4 i 5/5, ich położeniem i proponowanym poszerzeniem terenów budowlanych dotyczącym działek sąsiednich innych właścicieli, włączono w opracowywanym planie działki nr 5/5 i 5/6 w zasięg terenów zabudowy willowej MN5.1.

Działka nr 5/7, jak i działki sąsiednie w kierunku północnym: 6/7 i 7/4, położone są przy ul. Przyszłości na odcinku aktualnie urządzonym jako dojazd gospodarczy. Wymieniona działka znajduje się na znacznym spadku w rozległym kompleksie terenów otwartych, charakteryzujących się wysokimi walorami widokowymi. Obszary te należą do podstawowego systemu przyrodniczego jako ważne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta, w tym ochrony bioróżnorodności oraz ochrony walorów krajobrazowych. Uwzględnienie wniosku odnośnie działki nr 5/7 spowodowałoby ubytek zachowanej cennej struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru. Jako podstawę rozwiązań przyjęto potrzebę prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni) Krakowa, co stanowi cel sporządzenia planu miejscowego omawianego obszaru. Biorąc pod uwagę uwarunkowania zagospodarowania tego terenu oraz przywołany cel przyjęto, że w omawianym rejonie uzasadnione jest utrzymanie terenów zieleni bez prawa zabudowy, w tym dla działki nr 5/7.

Rozważano możliwość uwzględnienia tej części zarzutu Pana Stanisława Bandury, przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że włączenie działki nr 5/7 do terenów przeznaczonych pod zabudowę naruszyłoby zwarty obrys pasma terenów otwartych jakie pozostają po obu stronach przy ulicy Przyszłości.

Przyjęte rozwiązanie odnośnie działki nr 5/7 w planie jest ukierunkowane na przeciwdziałanie nadmiernemu uszczupleniu istniejących większych enklaw terenów zieleni, o co postulowała Rada i Zarząd Dzielnicy VII i odpowiada w pełni podstawowemu celowi sporządzania tego planu.

Wynika to też z faktu, że plan nie przewiduje ustalenia ul. Przyszłości jako ulicy dojazdowej. Jest to związane z brakiem możliwości technicznych bezkolizyjnego wytyczenia ulicy klasy dojazdowej zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi z uwagi na istniejące zainwestowanie przy jej wlotach. Wiąże się to z założeniami przyjętymi w planie o pozostawieniu jako terenów niezabudowanych działek położonych przy ul. Przyszłości na jej „wewnętrzny” odcinku przebiegającym przez enklawy terenów otwartych.

W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że zasięg terenu budowlanego na działkach własności Pana Stanisława Bandury został poszerzony o około 100%, a więc nie zachodzi tutaj sytuacja nieprzychylnego potraktowania działki.

4.2. Odnosnie wprowadzenia ograniczenia wysokości zabudowy dla działek położonych od strony ul. Przyszłości i dla terenu MN5.1:

Kierując się dotychczasowymi warunkami zabudowy (wg obowiązującego do dnia 31.12.2002r. planu ogólnego dla terenów budowlanych przy ul. Przyszłości i ul. Wyżgi ustalona była maksymalna wysokość 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy) oraz stanowiskiem Rady i Zarządu Dzielnicy VII Miasta Krakowa zawartym w kwestii charakteru zabudowy obszaru, w tym gabarytu budynków, kontynuowano w projekcie planu regulację wysokości budynków przyjmując ich maksymalną wysokość – 9 m. W trakcie wymaganych procedur uzgodnień wpłynęło pismo Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Kraju dotyczące konieczności ograniczenia, ze względu na bliskość lotniska Kraków-Balice, wysokości zabudowy na osiedlu „Kasztanowa” i osiedlu „Chełm-Zakamycze” do 285 m n.p.m. W tej sytuacji zaistniała konieczność stosownej weryfikacji projektu ustaleń planu. Z uwagi na fakt, że warunki te dotyczą całego obszaru objętego planem, również terenów budowlanych przy których możliwe jest praktycznie jedynie uzupełnianie „luk” w zabudowie – w projekcie planu w §27 dopuszczono możliwość doprecyzowania tych ograniczeń w ustalonym zakresie przy uwzględnieniu konkretnej, indywidualnej lokalizacji.

Rozważano możliwość uwzględnienia tej części zarzutu Pana Stanisława Bandury przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że odstąpienie od ograniczenia wysokości zabudowy na działkach przy ulicy Przyszłości i na terenie MN5.1., zawartego w piśmie Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Kraju, naruszyłoby treść uzgodnienia.

4.3. Ponadto w związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, naruszające interes prawny właściciela i jego uprawnienia, Rada Miasta musiała ustosunkować się nie tylko do szczegółowych rozwiązań planistycznych, dotyczących przedmiotowej działki, ale również odnoszących się do całokształtu ustaleń planu.

Zarzut – mimo, że jest indywidualnym środkiem prawnym przysługującym określonym podmiotom w trakcie procesu planistycznego – winien być rozpatrywany w nawiązaniu do całego projektu planu: jego podstawowych celów, założeń i skutków rozwiązań. W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obszaru Chełm-Zakamycze napisano: „W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejon miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenie w obszarach ochronnych, szczególnie cennych 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 (utworzonego na mocy przepisów szczególnych) posiadających cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe (...),



które należałoby bezwzględnie chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądaných gabarytów i parametrów”. W załączniku do umowy z wykonawcą planu zostały zapisane szczegółowe wymagania, wśród których również zapis mówiący, że „Podejmowany projekt planu miejscowego ma precyzować i uściślić zasady kształtowania przestrzeni na tym obszarze, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, interesów właścicieli oraz interesu publicznego, jakim jest ochrona i prawidłowe wykorzystanie wyjątkowych wartości opracowywanego terenu”.

Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają zmiany. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano sposoby budowania ładu przestrzennego zgodnie z zasadą ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu w rejonie grzbietu Sowińca. W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi sporządzania planu dla zapewnienia warunków prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni Krakowa).

W odniesieniu do części zarzutu dotyczącej ograniczenia wysokości zabudowy rozważono czy ustalenia projektu planu mają wystarczające uzasadnienie formalne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają korekty. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano zasady dotyczące ograniczeń wysokości zabudowy stosownie do treści uzgodnienia Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Kraju. W ocenie Rady jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi jakim jest sporządzenie planu dla Obszaru Chełm-Zakamycze z uwzględnieniem przepisów prawa.

- 4.4. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właściciela, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest respektowanie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właściciela działek, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa było rozważenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie interesu prawnego właściciela nie jest związane z naruszeniem prawa, a uwzględnienie ochrony interesu publicznego zostało podjęte zgodnie z kompetencjami określonymi w prawie, bez naruszenia władztwa planistycznego.

### III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Pana Stanisława Bandurę

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 odniesieniu do działki nr 5/7 szczegółowych ustaleń ograniczających możliwość zagospodarowania terenu oraz pozostawienie ustaleń ograniczających wysokość zabudowy działek przy ul. Przyszłości i terenu MN5.1. Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego i potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1, 8 i 6, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasady ich zagospodarowania, a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wody i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
3. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) odnośnie procedury sporządzania planu miejscowego nakazujących uzgadnianie projektu planu z właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa, w zakresie właściwości (art. 18 ust. 2 pkt 4 lit. e) oraz przedstawienie wojewodzie uchwałą rady gminy wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem (art. 18 ust. 2 pkt 13). Ponadto naruszenie trybu postępowania oraz właściwości organów określonych w art. 18 powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

4. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.), w szczególności art. 72 ust. 1 pkt 3, nakazujący zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, pkt 5, nakazujący zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska oraz art. 73 ust. 1 pkt 1, nakazujący uwzględnienie ograniczeń wynikających z ustanowienia w trybie przepisów szczególnych m.in. parku krajobrazowego.
5. W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1076 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 wnoszenia obiektów budowlanych naruszających walory krajobrazowe lub uniemożliwiające do nich dostęp.

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie prawa własności poprzez przeznaczenie działki nr 5/7 jako terenu bez prawa zabudowy oraz przez ograniczenie możliwości zabudowy działek nr 5/2, 5/3, 5/4, 5/5 i 5/6 (w związku z wprowadzeniem dopuszczalnych gabarytów budynków). Wprowadzenie tego ograniczenia ma na celu doprowadzenie do zgodności planu miejscowego z przepisami prawa odnoszącymi się w szczególności do procedury sporządzania planu. Rozpatrzono możliwość uwzględnienia zarzutu w aspekcie zapisu art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi o potrzebach obronności i bezpieczeństwa państwa. Z uwagi na opisany stan faktyczny, Rada Miasta Krakowa uznała, że w rozważanym przypadku istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne, które w pełni przemawiają za odrzuceniem zarzutu, co wprawdzie powoduje naruszenie interesu prawnego właściciela, ale nie stwarza sytuacji naruszenia prawa taką decyzją.

Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych w planie rozwiązań. Rada Miasta rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale opierając się na treści uzgodnienia nie znalazła podstaw do weryfikacji przedstawionych w planie rozwiązań i rezygnacji wprowadzonych ograniczeń wysokości zabudowy. Realizując w ramach swoich kompetencji zadania własne, Rada uznała, że sporządzony projekt planu musi uwzględniać treść uzgodnienia właściwego organu, zapewniając tym samym zgodności uchwały w sprawie planu z przepisami prawa.

Przyjęte rozwiązanie planu jest również zgodne z celami sporządzenia tego planu i służy ochronie, kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu, a także ochronie przyrody i środowiska.

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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, 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 tę część zarzutu 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 przedmiotowej części zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu oraz powodowałyby niezgodność z przepisami prawa.

W związku z powyższymi okolicznościami zarzutu Pana Stanisława Bandury nie można uwzględnić.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XX/165/03  
Rady Miasta Krakowa z dnia

Po zapoznaniu się w terenie z położeniem działek 72 i 313/3 obr. 8 Krowodrza, ich zagospodarowaniem oraz porównaniem ukształtowania i zagospodarowania działek znajdujących się pomiędzy linią Lasu Wolskiego oraz ul. Wyżgi, jak również wnikliwym i wszechstronnym rozpatrzeniu zarzutów wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze w Krakowie, projektu planu oraz projektu uzasadnienia faktycznego i prawnego uchwały Rady Miasta, dotyczącej ww. działek wskazane jest uwzględnienie zarzutów właścicieli, gdyż:

- w strefie bezpośrednio przylegającej do Lasu Wolskiego - stanowiącej otulinę lasu lokowana jest zabudowa mieszkaniowa, tym bardziej wskazane jest istnienie terenu budowlanego, dochodzącego bezpośrednio do ulicy Chełmskiej, zawierającego pełną infrastrukturę. Zaznaczyć należy, że ulica Chełmska wybudowana została na działce właścicieli, bez przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego i odszkodowania, w czynie społecznym, w którym brali również udział właściciele, w tym celu, aby zapewnić odpowiednią komunikację i infrastrukturę nieruchomości. Pozostawienie terenu działek jako ZO spowoduje sytuację, że przy ulicy Chełmskiej będzie to jedyna działka pozbawiona prawa zabudowy. Zaznaczyć należy, że ukształtowanie poziomej działki jest łagodne.
- zabudowa mieszkaniowa ulicy Chełmskiej lokowana po drugiej stronie jest bardzo intensywna. Projekt planu obejmuje również zabudowę pomiędzy ul. Przyszłości a Wyżgi, gdzie już obecnie jest usytuowane dużo obiektów. Ich ukształtowanie powoduje, że „wyrastają” ponad linię wzniesienia stoku położonego pomiędzy ul. Przyszłości a Wyżgi, przylegając do części, która w projekcie planu jest sklasyfikowana również jako teren ZO ze strefą ochrony widoku. „Łamie” to istniejący tam krajobraz. Biorąc to pod uwagę, jak również fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie ww. działek istnieją budynki, ich zabudowa nie spowoduje naruszenia urbanizacji terenu. Wskazać należy, że nie wszystkie istniejące obiekty budowlane z ww. obszaru zostały naniesione na projekt planu.
- założenia ustanowienia terenu ZO ze strefą ochrony widoku, zawarte w planie zakładają iż ochronie podlega grzbiet Sikornika - położonego w rejonie zbliżonym do Kopca Kościuszki, którego nie widać z obszaru działek. Prognoza oddziaływania na środowiska wskazuje zaś jako wzniesienie najbliższe Sowiniec. Ustosunkowywując się do zarzutów właścicieli, autorzy odpowiedzi używają nazwy Sowiniec. Nie wiadomo zatem, widok na które z tych wzniesień ma chronić projekt. Autorzy projektu planu powinni to wskazać jednoznacznie. To właśnie założenie leży bowiem u podstaw planu i w tym zakresie należy dać właścicielom pewność, aby mogli ustosunkować się do założeń projektu planu.
- działki 72 i 313/3 położone są w dolinie, dodatkowo ulokowanie pasa zieleni wysokiej wzdłuż ul. Chełmskiej w tym rejonie uniemożliwi zachowanie założeń ukształtowania tego terenu jako ZO ze strefą ochrony widoku. Fizycznie nie będzie możliwe w tym zakresie zrealizowanie założeń planu.
- rejon, w którym położone są działki nie posiada bezpośredniego połączenia z Lasem Wolskim, miejsc parkingowych, ścieżek spacerowych ani rowerowych. Teren ZO ze strefą ochrony widoku służyć może zatem wyłącznie tamtejszym mieszkańcom.

- umiejscowienie działek przy ruchliwej ul. Chełmskiej z klasyfikacją terenu ZO powoduje, że nie można tam umiejscawiać upraw warzywniczych i sadowniczych. Właściciele nie prowadzą gospodarstwa rolnego i ogrodniczego, jak kiedyś, stąd klasyfikacja terenu, która umożliwia im wyłącznie możliwość takiego wykorzystania działki powoduje rażące ograniczenie ich praw właścicielskich. Nawet, gdyby teren ten miałby być wykorzystywany na uprawy należałoby go zabezpieczyć i zapewnić odpowiednią infrastrukturę, co przy przyjętej w projekcie klasyfikacji terenu jest niemożliwe. Stara klasyfikacja terenu RP 6 zakładała możliwość lokowania na tym terenie zabudowy związanej z produkcją rolną.
- prognoza oddziaływania na środowiska nie klasyfikuje ww. działek jako szczególnie cennych ze względu na ich właściwości przyrodnicze. Ponadto w prognozie tereny położone wzdłuż ul. Chełmskiej wymienia się jako przeznaczone pod zabudowę, nie wymienia się ich jako terenów otwartych.
- Gmina korzysta przez trzydzieści lat z części działki właścicieli wyodrębnionej z działki nr 72 na drogę. Czyni to bezprawnie (brak decyzji o wywłaszczeniu), bez zapłaty. Po wytyczeniu drogi działka 72 została podzielona na pół. Po prawej stronie ulicy Chełmskiej powstały w wyniku tego: działka 313/16 o pow. 4 ary 55 m<sup>2</sup> oraz działka 313/9 o pow. 5 m<sup>2</sup>, na której bez zgody właścicieli ulokowano stację trafo, a po lewej działka 313/3 o pow. 1 ar 30 m<sup>2</sup> i pozostała część działki numer 72 o pow. 41 arów 41 m<sup>2</sup>. Na drogę zabrano około 9 arów. Tym samym z działki o pow. blisko 55 arów, przy uwzględnieniu założeń projektu pozostaje właścicielom 4 ary obszaru, którym mogą swobodnie dysponować, w takim stopniu jak właściciele sąsiednich terenów, których działki mają prawo zabudowy.
- co do działki 313/3 wskazać należy, że Gmina dokonała podziału działki nr 72 pod drogę i wyodrębnienia w związku z tym działki 313/3 w postępowaniu w którym właściciele nie brali udziału. Nie poinformowała ich również o dokonanym podziale. Uznać zatem należy, że nie można ustalić granic ulicy Chełmskiej za prawomocnie ustalone. Co do argumentów o odrzuceniu zarzutów, dotyczących faktu, iż działka ta jest niezbędna pod komunikację, uznać należy, że sięga ona głębiej w działkę niż wynika to z obowiązujących przepisów o ustanowieniu pasa drogowego, który powinien wynosić 15 m. Nie jest przy tym ona drogą. Szerokość ulicy Chełmskiej razem z chodnikiem to 8 m. Pas przydrożny powinien zatem wynosić z obu stron po 3,5 m. Przyjmując argumentację, że należy wzdłuż ulicy utworzyć pas ochrony - wszystkie działki, wzdłuż niej biegnące powinny mieć tak wyodrębnione działki. Tymczasem tak nie jest. Działki wzdłuż Chełmskiej aż do samej ulicy mają prawo zabudowy. Wskazać ponadto należy, że działka 313/3 biegnie obok działki 72 aż w jednej trzeciej jej długości. Tym samym na takiej powierzchni pozbawiona jest ta działka prawa bezpośredniego dostępu do drogi.
- powyższe argumenty czynią rażąco nieproporcjonalne ograniczenie właścicieli w ich prawie własności wobec korzyści jakie powstaną dla ochrony przyrody przy przyjętej w projekcie klasyfikacji terenu ZO ze strefą ochrony widoku. Szczególnie wobec faktu, iż korzyści te nie będą dostępne dla szerokiego grona mieszkańców Krakowa, ale dla właścicieli działki. Porównanie zatem walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności wychodzi na korzyść właścicieli.

Powyższe argumenty przemawiają za zmianą klasyfikacji terenu działek 72 i 313/3 obr. 8 Krowodrza z ZO ze strefą ochronną widoku na MN.1.3.

## **I. Treść nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu**

W nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu Pani Wanda Wójcik-Strzałba i Pan Adam Strzałba kwestionują projekt ustaleń planu w części dotyczącej celowości projektowanego układu dróg wokół wzgórza.

Treść zarzutu odniesiona jest do działki nr 24/2 obr. 19 Krowodrza.

## **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Państwa Strzałbów**

1. Zarzut wniesiony przez Państwa Strzałbów został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:

1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.

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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).

1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.

1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).

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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Wniosek taki złożyli również Państwo Strzałbowie. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, miejskich służb konserwatorskich oraz opinie Rady Dzielnicy VII były pozytywne i podkreślały celowość 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 Państwa Strzałbów.
- 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie działki nr 24/2 obr. 19 Krowodrza, jej sąsiedztwo, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił o utrzymaniu zawężonego ciągu komunikacyjnego – jako ciągu pieszo-jezdnego KDX – biegnącego wzdłuż granicy działki nr 24/2 z działką nr 23 i fragmentem działki nr 22/11. Jednocześnie Zarząd Miasta Krakowa odstąpił od poprzecznego przebiegu ulicy KD przecinającej działkę.
3. Nieuwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa część zarzutu wniesionego przez Państwa Strzałbów odnosi się do działki nr 24/2 obr. 19 Krowodrza, będącej własnością zainteresowanych. W treści omawianej części zarzutu Państwo Strzałbowie kwestionują projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w części dotyczącej projektowanego układu dróg wokół wzgórze między ul. Rzepichy i Zakamycze, uznając go za niecelowy i naruszający prawo własności osób trzecich. Jako argumentację omawianej części zarzutu podają, że proponowany układ komunikacyjny jest zbyt rozbudowany w stosunku do potrzeb. Zdaniem zainteresowanych „potrzebne są drogi dojazdowe, w postaci ciągów pieszo-jezdnych o szerokości 5-6 m”.
4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:
  - 4.1. Działka nr 24/2 obr. 19 Krowodrza, współwłasność Państwa Strzałbów, wg rejestru ewidencji gruntów obejmuje grunty rolne oraz ustanowioną drogę służebną. Wymieniona nieruchomości położona jest w środku rozległego terenu, wydzielonego ulicami Rzepichy i Zakamycze. Zajmuje część wierzchołki lokalnego wzniesienia i aktualnie jest obsługiwana poprzez wydłużony fragment działki stykający się z ul. Rzepichy lecz nie będący formalnie wydzieloną w ewidencji gruntów drogą. Istniejący układ



własności gruntów powoduje, że środkowa – wolna od zabudowy część terenu – jest dostępna komunikacyjnie jedynie przez dojazd gospodarczy od strony ul. Zakamycze. W obecnym stanie obsługa komunikacyjna tego terenu funkcjonuje na zasadzie indywidualnych dojazdów prowadzących w głąb posesji. Taki stan rzeczy był do przyjęcia, gdy zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planem ogólnym środkową część obszaru między ul. Rzepichy a ul. Zakamycze stanowiły tereny rolne bez prawa zabudowy, w tym działka nr 24/2 (z wyjątkiem jej północnego narożnika pozostającego w zasięgu terenu budowlanego). Uwzględniając wnioski do planu o zmianę przeznaczenia terenu, w planie przyjęto kompleksowe rozwiązanie przestrzenne dla willowego zespołu zabudowy na wzniesieniu. Celem było ukształtowanie atrakcyjnego, zorganizowanego zespołu mieszkaniowego o dogodnej i racjonalnej obsłudze komunikacją i infrastrukturą techniczną. Przyjęte rozwiązanie w pełni odpowiada celowi regulacji zawartych w planie, tj. uzyskaniu parkowego charakteru Chelma-Zakamycza. W sytuacji przeznaczenia w projekcie planu wymienionych terenów pod zabudowę istnieje konieczność zorganizowania dla całego kompleksu obsługi komunikacyjnej. Mając na uwadze ograniczone możliwości powiązania omawianego terenu z układem dróg publicznych – ze względu na dotychczasowe wyznaczenie terenów pod zabudowę po obwodzie całego obszaru – wytyczono układ wewnętrzny ulic dojazdowych. Zapewniał on obsługę komunikacyjną od strony ul. Rzepichy i ul. Zakamycze, z uwzględnieniem istniejącego układu i podziału własności nieruchomości. W toku wyłożenia projektu do publicznego wglądu zaproponowane rozwiązanie spotkało się z szeregiem sprzeciwów osób zainteresowanych pozyskaniem nowych terenów budowlanych, lecz bez konieczności ponoszenia obciążeń z tego tytułu.

- 4.2. Rozważano możliwość uwzględnienia w całości zarzutu Państwa Strzałbów, przeprowadzając ponowne analizy i rozpoznanie zasadności rezygnacji z kwestionowanych dróg przecinających ww. działkę. W wyniku tych działań część wniesionego zarzutu została uwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa. Rozpatrując ponownie projektowany układ komunikacyjny omawianego terenu uznano, iż możliwa jest rezygnacja z kwestionowanego przecięcia odcinkiem ulicy KD ww. działki. Niemniej niezbędne jest – biorąc pod uwagę konieczność zabudowy nowych terenów w sposób zorganizowany, potrzebę eliminacji nadmiernej liczby pojedynczych dojazdów oraz kształt i rozmiary działek sąsiednich – utrzymanie zawężonego ciągu komunikacyjnego, biegnącego granicą sąsiednich działek: nr 24/2 oraz nr 23 i częściowo nr 22/11. Następnie ciąg pieszo-jezny KDX skierowano w stronę zachodnią i poprowadzono dalej – poza granicami działki nr 24/2. Jest to rozwiązanie prawidłowe pod względem funkcjonalnym. Zapewnia minimalny standard obsługi komunikacyjnej zarówno działki nr 24/2, jak i środkowej części terenu między ulicą Rzepichy a Zakamycze. Do omawianego ciągu pieszo-jezdnego KDX (którego szerokość zawężono do 5m) włączono pas terenu

skorygowanego planu umożliwiając wytyczenie dojazdów dla wewnętrznej obsługi komunikacyjnej analizowanego terenu w minimalnym zakresie. Odnosnie działki nr 24/2 stanowi to naruszenie interesu prawnego zainteresowanych w związku z przeznaczeniem fragmentu ich działki na cele publiczne.

- 4.3. Ponadto w związku z treścią złożonego zarzutu Rada Miasta Krakowa musiała ustosunkować się nie tylko do szczegółowych rozwiązań dotyczących działki nr 24/2, 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 całego projektu planu: jego podstawowych celów, założeń i skutków rozwiązań.

Rozważano zatem, czy ustalenia projektu planu mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne i będą stanowić skuteczny instrument polityki przestrzennej miasta, a także czy wymagają korekty. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano zasady dotyczące kształtowania lokalnego systemu komunikacyjnego i jego powiązań z układem miejskim. W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi regulacji ustalonemu w planie dla obszaru Chełm-Zakamycze.

- 4.4. Nieuwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa część zarzutu została również rozpatrzona w kontekście relacji interesu prawnego właścicieli, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego i lokalnego systemu komunikacyjnego oraz jego powiązań z układem miejskim. Rozpatrując sprawę w tym aspekcie nie zakładano pierwszeństwa interesu jednostkowego nad interesem publicznym lub odwrotnie. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właścicieli działki, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa jest rozpatrzenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie uprawnień właścicieli nie jest związane z naruszeniem prawa, a uwzględnienie ochrony interesu publicznego zostało podjęte zgodnie z kompetencjami określonymi w prawie, bez naruszenia władztwa planistycznego.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Państwa Strzałbów**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliuguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta może odrzucić zarzut, naruszając interes prawny właściciela,

o szerokości 2,5 m jedynie wzdłuż wschodniej granicy działki nr 24/2. Ustalenia 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 nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu i pozostawienie w odniesieniu do przedmiotowej działki szczegółowych ustaleń planu utrzymujących planowaną lokalizację części odcinka ulicy, zawężonej do ciągu pieszo-jezdnego (KDX).

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1) oraz gminnych dróg, ulic i organizacji ruchu drogowego (art. 7 ust. 1 pkt 2), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 6, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasady ich zagospodarowania, ustalenie linii rozgraniczających ulice, a także lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.
3. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627), a w szczególności art. 72, nakazujący zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi.
4. W przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. (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), a „w planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Rezerwację terenu realizuje się przez odmowę wydania zezwoleń budowlanych” (Art. 35 ust. 1).

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie prawa własności, ponieważ w myśl ustaleń projektu planu część działki nr 24/2 zostaje przeznaczona na cele publiczne – pod komunikację, przy czym skarżący zyskują pozostałą część ww. działki jako budowlaną. Wprowadzenie tego rozwiązania planistycznego ma na celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru obejmującego tereny przeznaczone pod nową zabudowę, a tym samym kształtowanie ładu przestrzennego. 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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, co wprawdzie powoduje naruszenie interesu prawnego właścicieli, 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, choć narusza interes prawny właścicieli, 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 tę część zarzutu 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 przedmiotowej części zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu oraz byłyby odstępstwem od zasad kształtowania układu komunikacyjnego i ładu przestrzennego. W związku z powyższymi okolicznościami odrzuconej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu Państwa Strzałbów nie można uwzględnić.

## **I. Treść nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu**

W nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu Pani Karolina Tomaszewska i Pan Ryszard Tomaszewski reprezentowani przez radcę prawnego p. Jolantę Budzowską kwestionują projekt ustaleń planu w części dotyczącej wadliwego wytyczenia dróg publicznych dzielących działkę na dwie mniejsze. W związku z powyższym wnioskuje o przeprowadzenie projektowanej drogi publicznej od „rozwidlenia” wzdłuż linii granicznej oddzielającej działkę nr 20 i 19 od działki nr 18/2 do włączenia do ulicy Rzepichy.

Treść zarzutu odniesiona jest do działki nr 20 obr. 19 Krowodrza.

## **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Państwa Tomaszewskich**

1. Zarzut wniesiony przez Państwa Tomaszewskich został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:

- 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
- 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
- 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.
- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).

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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Wniosek taki złożył również Zakład Inwestycji i Eksportu „ZIBEX” z upoważnienia Państwa Tomaszewskich. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, miejskich służb konserwatorskich oraz opinie Rady Dzielnicy VII były pozytywne i podkreślały celowość 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 Państwa Tomaszewskich.
  - 2.2. W wyniku rozpatrzenia zarzutu, biorąc pod uwagę położenie działki nr 20 obr. 19 Krowodrza, jej sąsiedztwo, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił o utrzymaniu zawężonego ciągu komunikacyjnego biegnącego wzdłuż granicy działki nr 20 z działką nr 22/11 oraz odstąpił od poprzecznego przebiegu ulicy KD przecinającej działkę na dwie mniejsze. Ponadto Zarząd Miasta Krakowa nie uwzględnił części wniosku dotyczącego włączenia ulicy dojazdowej do ul. Rzepichy. W efekcie tego Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznaných ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył zarzut, postanowił o jego częściowym nieuwzględnieniu. Nieuwzględniona część zarzutu została skierowana do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Nieuwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa część zarzutu wniesionego przez Państwa Tomaszewskich odnosi się do działki nr 20 obr. 19 Krowodrza, będącej własnością zainteresowanych. W treści omawianej części zarzutu Państwo Tomaszewscy kwestionują projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w zakresie wytyczenia dróg publicznych dzielących ich działkę na dwie mniejsze części, zamiast poprowadzenia drogi w linii prostej wzdłuż granicy oddzielającej działkę nr 20 od działki nr 18/2 i dalej aż do ul. Rzepichy. W związku z powyższym wnoszą o zmianę przebiegu drogi publicznej, tak aby „przedłużyć faktycznie już istniejącą, wykorzystaną i wydzieloną drogę” i zrezygnować z wytyczania poprzecznych dróg publicznych przez działkę nr 20. Jako argumentację omawianej części zarzutu zainteresowani podają, że wnioskowana zmiana przebiegu drogi umożliwi pełne wykorzystanie ich działki oraz istniejącej faktycznie już wydzielonej i wykorzystywanej drogi gruntowej, co połączy ul. Zakamycze i ul. Rzepichy, przy zminimalizowaniu zajętości terenu pod komunikację, zapewniając dogodny dojazd do wszystkich nieruchomości.

4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:

4.1. Działka nr 20 obr. 19 Krowodrza, współwłasność Państwa Tomaszewskich, wg rejestru ewidencji gruntów obejmuje grunty rolne oraz wydzieloną drogę. Wymieniona nieruchomość położona jest w środku rozległego terenu, wydzielonego ulicami Rzepichy i Zakamycze. Zajmuje część wierzchołki lokalnego wzniesienia i aktualnie jest obsługiwana poprzez niespełna 3 m szerokości dojazd gospodarczy (wykazaną w ewidencji drogę w granicach działki nr 20) wychodzący z ul. Zakamycze. Istniejący układ własności gruntów powoduje, że środkowa – wolna od zabudowy część terenu – jest dostępna komunikacyjnie jedynie przez omówiony dojazd gospodarczy. W obecnym stanie obsługa komunikacyjna tego terenu funkcjonuje na zasadzie indywidualnych dojazdów prowadzących w głąb posesji. Taki stan rzeczy był do przyjęcia gdy, zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planem ogólnym, środkową część obszaru między ul. Rzepichy a ul. Zakamycze stanowiły tereny rolne bez prawa zabudowy (w tym działka nr 20 z wyjątkiem jej północnego narożnika, który pozostawał w zasięgu terenu budowlanego). Uwzględniając wnioski do planu o zmianę przeznaczenia terenu, w planie przyjęto kompleksowe rozwiązanie przestrzenne dla willowego zespołu zabudowy na wzniesieniu. Celem było ukształtowanie atrakcyjnego, zorganizowanego zespołu mieszkaniowego o dogodnej i racjonalnej obsłudze komunikacją i infrastrukturą techniczną. Przyjęte rozwiązanie w pełni odpowiada celowi regulacji zawartych w planie, tj. uzyskaniu parkowego charakteru Chełma-Zakamycza. W sytuacji przeznaczenia w projekcie planu wymienionych terenów pod zabudowę istnieje konieczność zorganizowania dla całego kompleksu obsługi komunikacyjnej. Mając na uwadze ograniczone możliwości powiązania omawianego terenu z układem dróg publicznych - ze względu na dotychczasowe wyznaczenie terenów pod zabudowę po obwodzie całego obszaru – wytyczono układ wewnętrzny ulic dojazdowych. Zapewniał on obsługę komunikacyjną od strony ul. Rzepichy i ul. Zakamycze z uwzględnieniem istniejącego układu i podziału własności nieruchomości. W toku wyłożenia projektu do publicznego wglądu zaproponowane rozwiązanie spotkało się z szeregiem sprzeciwów osób zainteresowanych pozyskaniem nowych terenów budowlanych, lecz bez konieczności ponoszenia obciążeń z tego tytułu.

4.2. Rozważano możliwość uwzględnienia w całości zarzutu Państwa Tomaszewskich, przeprowadzając ponowne analizy i rozpoznanie zasadności rezygnacji z kwestionowanych dróg, przecinających ww. działkę oraz sposobu przeprowadzenia drogi publicznej zgodnie z postulatem zawartym w zarzucie. W wyniku tych działań część wniesionego zarzutu została uwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa. Rozpatrując ponownie projektowany układ komunikacyjny omawianego terenu uznano, iż możliwa jest rezygnacja z kwestionowanego przecięcia odcinkiem ulicy KD ww. działki. Niemniej niezbędne jest – biorąc pod

uwagę konieczność zabudowy nowych terenów w sposób zorganizowany, potrzebę eliminacji nadmiernej liczby pojedynczych dojazdów oraz kształt i rozmiary działek sąsiednich – utrzymanie zawężonego ciągu komunikacyjnego biegnącego od rozwidlenia ulic (położonego przy granicy działek nr 20 i 21) granicą dwóch sąsiednich działek nr 20 i 22/11. Takie ustalenia planu umożliwiają wytyczenie dojazdów dla wewnętrznej obsługi komunikacyjnej w minimalnym zakresie. Jest to rozwiązanie prawidłowe pod względem funkcjonalnym, zapewnia minimalny standard obsługi komunikacyjnej działki nr 20 oraz środkowej części omawianego terenu. Oczywista jest korzyść skarżącego, zyskującego ww. działkę jako budowlaną, przy wyznaczeniu pasa terenu o szerokości ok. 2,5 m wzdłuż części granicy tej działki, który włączono do ciągu pieszo-jezdnego. Ustalenia skorygowanego planu umożliwiają wytyczenie dojazdów dla wewnętrznej obsługi komunikacyjnej analizowanego terenu w minimalnym zakresie. Odnośnie działki nr 20 stanowi to ograniczenie interesu prawnego zainteresowanych w związku z przeznaczeniem fragmentu ich działki na cele publiczne.

- 4.3. Rozważano ponadto możliwości wytyczenia drogi publicznej zgodnie z postulatem zawartym w zarzucie Państwa Tomaszewskich. W wyniku tych analiz stwierdzono, iż nie ma możliwości wykorzystania proponowanego rozwiązania komunikacyjnego w zakresie poprowadzenia od położonego przy granicy działek nr 20 i 21 rozwidlenia ulicy KD wzdłuż granic ww. działki w kierunku ul. Rzepichy. Lokalizacja włączenia tego odcinka ulicy KD do ul. Rzepichy, w sugerowanym we wniosku miejscu, byłaby wadliwa z uwagi na bezpieczeństwo ruchu komunikacyjnego, tj. brak widoczności i bliskie sąsiedztwo ze skrzyżowaniem ul. Rzepichy z ul. Głogowiec.

Ponadto, inaczej niż podano w zarzucie, faktycznie już wydzielona i wykorzystana droga gruntowa nie jest wydzielona formalnie wg ewidencji gruntów w granicach działek nr 19 i 18/2. Właściciel działki nr 19, przez którą miałby przebiegać dalszy ciąg wspomnianej drogi – aby połączyć się z ul. Rzepichy – nie zgłosił w tej sprawie żadnego postulatu, podobnie jak właściciel sąsiedniej działki nr 18/2.

Wytyczenie odcinka drogi publicznej w obrębie działki nr 19, bądź 18/2 zgodnie z wnioskiem zawartym w zarzucie, stanowiłoby ograniczenie dotychczasowych uprawnień i to w większym wymiarze, gdyż pod cel publiczny zajęty byłby teren przeznaczony pod zabudowę już w planie ogólnym (obowiązującym do dnia 31.12.2002 r.).

- 4.4. Ponadto w związku z treścią złożonego zarzutu Rada Miasta Krakowa musiała ustosunkować się nie tylko do szczegółowych rozwiązań dotyczących działki nr 20, 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 całego projektu planu: jego podstawowych celów, założeń i skutków rozwiązań.



Rozważano zatem, czy ustalenia projektu planu mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne i będą stanowić skuteczny instrument polityki przestrzennej miasta, a także czy wymagają korekty. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano zasady dotyczące kształtowania lokalnego systemu komunikacyjnego i jego powiązań z układem miejskim. W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi regulacji ustalonemu w planie dla obszaru Chełm-Zakamycze.

- 4.5. Nieuwzględniona przez Zarząd Miasta Krakowa część zarzutu została również rozpatrzona w kontekście relacji interesu prawnego właścicieli, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego i lokalnego systemu komunikacyjnego oraz jego powiązań z układem miejskim. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właścicieli działki, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa jest rozpatrzenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie uprawnień właścicieli nie jest związane z naruszeniem prawa, a uwzględnienie ochrony interesu publicznego zostało podjęte zgodnie z kompetencjami określonymi w prawie, bez naruszenia władztwa planistycznego.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu wniesionego przez Państwa Tomaszewskich**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 nieuwzględnionej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu i pozostawienie w odniesieniu do przedmiotowej działki szczegółowych ustaleń planu utrzymujących planowaną lokalizację części odcinka ulicy, zawężonej do ciągu pieszo-jezdnego (KDX).

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1) oraz gminnych dróg, ulic i organizacji ruchu drogowego (art. 7 ust. 1 pkt 2), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 6, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasady ich zagospodarowania, ustalenie linii rozgraniczających ulice, a także lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.
3. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627), a w szczególności art. 72, nakazujący zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi.
4. W przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. (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), a „w planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Rezerwację terenu realizuje się przez odmowę wydania zezwoleń budowlanych” (Art. 35 ust. 1).

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie prawa własności, ponieważ w myśl ustaleń projektu planu część działki nr 20 zostaje przeznaczona na cele publiczne – pod komunikację, przy czym skarżący zyskują pozostałą część ww. działki jako budowlaną. Wprowadzenie tego rozwiązania planistycznego ma na celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru obejmującego tereny przeznaczone pod nową zabudowę, a tym samym kształtowanie ładu przestrzennego. 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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, co wprawdzie powoduje naruszenie interesu prawnego właścicieli, 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, 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 tę część zarzutu 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 przedmiotowej części zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu oraz byłyby odstępstwem od zasad kształtowania układu komunikacyjnego i ładu przestrzennego. W związku z powyższymi okolicznościami odrzuconej przez Zarząd Miasta Krakowa części zarzutu Państwa Tomaszewskich nie można uwzględnić.

Pismo Pani Jadwigi Kolber i Pauliny Kolber zostało zakwalifikowane i rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa jako protest. Protest nie został uwzględniony. Jednakże – opierając się na najnowszych orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w podobnych sprawach – została zmieniona jego kwalifikacja z protestu na zarzut. W związku z tą zmianą sytuacji prawnej Rada Miasta Krakowa rozpatrzy go jako zarzut.

#### **I. Treść zarzutu**

W złożonym zarzucie Panie Jadwiga Kolber i Paulina Kolber kwestionują projekt ustaleń planu obszaru „Chełm-Zakamycze” w zakresie dotyczącym przeznaczenia działki na tereny otwarte (ZO) i wnoszą o „przekwalifikowanie działek” rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę.

Treść zarzutu odniesiona jest do działki nr 26/6 i 26/7 obr. 8 Krowodrza.

#### **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Panie Jadwigę Kolber i Paulinę Kolber**

1. Zarzut wniesiony przez Panie Jadwigę Kolber i Paulinę Kolber został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:

- 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
- 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
- 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.

- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).
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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Zainteresowane zgłosiły wniosek do planu dotyczący zmiany przeznaczenia działek bez prawa zabudowy nr 26/6 i 26/7 na działki budowlane. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków, Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, a także opinie Rady Dzielnicy VII pozytywnie oceniły projekt planu), a następnie wyłożony do publicznego wglądu. Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznanych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wniesione protesty i zarzuty w ustawowo przewidzianym czasie, wśród nich również pismo wniesione przez Zainteresowane. Nieuwzględnione protesty i zarzuty zostały skierowane do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
  - 2.2. W wyniku jego rozpatrzenia, biorąc pod uwagę położenie działek nr 26/6 i 26/7 obr. 8 Krowodrza, ich otoczenie, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił utrzymać przeznaczenie terenu jako tereny bez prawa zabudowy (Tereny otwarte – ZO), a w konsekwencji nie włączać ww. działek do terenu MN1.1.
3. Zarzut Pań Jadwigi Kolber i Pauliny Kolber dotyczy działek nr 26/6 i 26/7 obr. 8 Krowodrza. W złożonym zarzucie Zainteresowane kwestionują projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w zakresie dotyczącym przeznaczenia ww. działek pod teren otwarty ZO. Wnoszą o „przekwalifikowanie działek” rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę. Jako uzasadnienie podają, że części działek znajdują się poza pasem o szerokości 60 m, który wg opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Krakowa powinien być wolny od zabudowy – co stwarza możliwość zabudowy pozostałych części tych działek. Ponadto wskazują, iż „w ostatnim okresie w ww. pasie terenu powstały nowe inwestycje...”.
4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:
  - 4.1. Działki położone są między ul. Olszanicką a ul. Przyszłości. Jest to teren zieleni wg mapy ewidencji gruntów sklasyfikowany jako grunty rolne.

Tereny przedpola kompleksu leśnego, położone na stromym zboczu, w obrębie których znajdują się ww. działki należą do podstawowego systemu przyrodniczego miasta, jako ważne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Powinny one pozostać w dotychczasowym stanie ze względu na potrzebę utrzymania właściwych warunków wegetacji tego kompleksu, ochronę przed zmianą stosunków wodnych oraz naruszeniem stabilności zbocza jakie może nastąpić po podkopaniu zboczy w związku z zabudową, a także ochronę ekspozycji zalesionego wzniesienia.

Kolejnym powodem jest utrzymanie lokalizacji terenu usług sportu i rekreacji, który winien wiązać się z terenami zieleni.

Następnym argumentem przemawiającym za tym jest opinia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Krakowa, która określa potrzebę zachowania pasa terenu bez zabudowy o szerokości co najmniej 60 m licząc od granicy gruntów leśnych.

Z wyżej opisanych powodów we wszystkich dotychczasowych planach tereny te zawsze były chronione przed zabudową. Również w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa rozpatrywany obszar przeznaczony był pod tereny otwarte, tj. uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy (RP).

Powyższe argumenty były podstawą utrzymania w planie dla obszaru Chełm-Zakamycze tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu jako otwartych bez prawa zabudowy. Ich przeznaczenie nie jest związane z publicznym użytkowaniem gruntów, a jedynie z wykluczeniem zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia i wykorzystywania ich dla celów budowlanych.

- 4.2. Rozważano możliwość uwzględnienia zarzutu Pań Jadwigi Kolber i Pauliny Kolber przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że włączenie ww. działek do terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczałoby dopuszczenie do rozszerzenia terenów budowlanych, a w konsekwencji nadmierną urbanizację i naruszenie struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru. Byłaby to jednak wyraźna sprzeczność z celami sporządzenia planu, przyjętą koncepcją zagospodarowania, a także złożonymi wnioskami do planu oraz treścią dokonanych w procedurze formalnej uzgodnień. Rozszerzanie terenów budowlanych w obszarach ważnych dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego jest odstępstwem od zasady utrzymania podstawowych elementów struktury przyrodniczej w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Ponadto przyjęte rozwiązanie w planie jest ukierunkowane na przeciwdziałanie nadmiernemu uszczupleniu istniejących większych enklaw terenów zieleni, o co postulowała Rada i Zarząd Dzielnicy VII.

Odnosnie stwierdzenia, że w ostatnim czasie na terenie sąsiednich działek powstały nowe inwestycje należy podkreślić, że w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planie ogólnym działki, do których odnosi się zainteresowana, przeznaczone były pod zabudowę.

4.3. Ponadto w związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, w odniesieniu do działek nr 26/6 i 26/7, Rada Miasta musiała odnieść się nie tylko do szczegółowych rozwiązań planistycznych, 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. W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obszaru Chełm-Zakamycze napisano:

„W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejon miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenie 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 (utworzonego na mocy przepisów szczególnych) posiadający cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Jest to również obszar o ogromnej atrakcyjności inwestycyjnej, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa. Presja inwestorów i właścicieli dotyczy również terenów, które należałoby bezwzględnie chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądanego gabarytów i parametrów.” W załączniku do umowy z wykonawcą planu zostały zapisane szczegółowe wymagania, wśród których również zapis mówiący, że „Podejmowany projekt planu miejscowego ma precyzować i uściślić zasady kształtowania przestrzeni na tym obszarze, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, interesów właścicieli oraz interesu publicznego, jakim jest ochrona i prawidłowe wykorzystanie wyjątkowych wartości opracowywanego terenu”.

Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają zmiany. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano reguły dotyczące kształtowania zabudowy zgodnie z zasadą ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu w rejonie grzbietu Sowińca. W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi sporządzenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze, czyli zapewnieniu warunków prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni) Krakowa.

4.4. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właścicieli, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego,

ochrona przyrody i krajobrazu. Rozpatrując sprawę w tym aspekcie nie zakładano pierwszeństwa interesu jednostkowego nad interesem publicznym lub odwrotnie. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właścicielek działek, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa było rozważenie obydwu interesów, z uwzględnieniem stanu faktycznego i stanu prawnego oraz zachodzących pomiędzy nimi relacji. Analizując te zagadnienia stwierdzono, że ograniczenie prawa własności wnoszących zarzut nie jest związane z naruszeniem prawa.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Panie J. Kolber i P Kolber**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 odniesieniu do przedmiotowych działek szczegółowych ustaleń planu określających możliwość zagospodarowania terenu.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1 i 8, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wody i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627), 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.



4. W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. *o ochronie przyrody* (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1076 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; oraz art. 47b, który mówi, że „rada gminy jest zobowiązana zapewnić mieszkańcom miast i wsi o zawartej zabudowie korzystanie z przyrody...”.

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie prawa własności wnoszących zarzut poprzez przeznaczenie ww. działek jako terenu bez prawa zabudowy. Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada Miasta rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie planu jest zgodne z celami sporządzenia tego planu i służy ochronie, kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu, a także ochronie przyrody i środowiska.

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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, ale nie stwarzają 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, 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 przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

Rozważano również ewentualność uwzględnienia przedmiotowego zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu, powodowałyby niezgodność z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

W związku z powyższymi okolicznościami zarzutu Pań Jadwigi Kolber i Pauliny Kolber nie można uwzględnić.

Pismo Pani Elżbiety Słowik zostało zakwalifikowane i rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa jako protest. Protest nie został uwzględniony. Jednakże – opierając się na najnowszych orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w podobnych sprawach – została zmieniona jego kwalifikacja z protestu na zarzut. W związku z tą zmianą sytuacji prawnej Rada Miasta Krakowa rozpatrzy go jako zarzut.

### **I. Treść zarzutu**

W złożonym zarzucie Pani Elżbieta Słowik kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru „Chełm-Zakamycze” w zakresie dotyczącym przeznaczenia działki na tereny otwarte (ZO) i wnosi o „przekwalifikowanie działki” rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę.

Treść zarzutu odniesiona jest do działki nr 26/4 obr. 8 Krowodrza.

### **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Panią Elżbietę Słowik**

1. Zarzut wniesiony przez Panią Elżbietę Słowik został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:
  - 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
  - 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
  - 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.

- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).
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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Zainteresowana zgłosiła wniosek do planu dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr 26/4. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków, Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, a także opinie Rady Dzielnicy VII pozytywnie oceniły projekt planu), a następnie wyłożony do publicznego wglądu. Wniesione zarzuty i protesty zostały rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa w ustawowo przewidzianym czasie, wśród nich również pismo wniesione przez Zainteresowaną.
  - 2.2. W wyniku jego rozpatrzenia, biorąc pod uwagę położenie działki nr 26/4 obr. 8 Krowodrza, jej otoczenie, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił utrzymać przeznaczenie terenu jako tereny bez prawa zabudowy (Tereny otwarte – ZO), a w konsekwencji nie włączać ww. działki do terenu MN1.1.
  - 2.3. Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznaných ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wniesione protesty i zarzuty, a nieuwzględnione zostały skierowane do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Zarzut Pani Elżbiety Słowik dotyczy działki nr 26/4 obr. 8 Krowodrza. W założonym zarzucie Zainteresowana kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w zakresie dotyczącym przeznaczenia ww. działki pod teren otwarty ZO. Wnosi o „przekwalifikowanie działki” rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę.

Jako uzasadnienie podaje, że część działki znajduje się poza pasem o szerokości 60 m, który wg opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Krakowa powinien być wolny od zabudowy – co stwarza możliwość zabudowy pozostałych części tej działki. Ponadto wskazuje, iż „w ostatnim okresie w ww. pasie terenu powstały nowe inwestycje...”.
4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:
  - 4.1. Działka położona jest między ul. Olszanicą a ul. Przyszłości. Jest to teren zieleni wg mapy ewidencji gruntów sklasyfikowany jako grunty rolne.

Tereny przedpola kompleksu leśnego, położone na stromym zboczu, w obrębie których znajduje się ww. działka należą do podstawowego systemu przyrodniczego miasta, jako ważne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Powinny one pozostać w dotychczasowym stanie ze względu na potrzebę utrzymania właściwych warunków wegetacji tego kompleksu, ochronę przed zmianą stosunków wodnych oraz naruszeniem stabilności zbocza jakie może nastąpić po podkopaniu zboczy w związku z zabudową, a także ochronę ekspozycji zalesionego wzniesienia.

Kolejnym powodem jest utrzymanie lokalizacji terenu usług sportu i rekreacji, który winien wiązać się z terenami zieleni.

Następnym argumentem przemawiającym za tym jest opinia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Krakowa, która określa potrzebę zachowania pasa terenu bez zabudowy o szerokości co najmniej 60 m licząc od granicy gruntów leśnych. Analiza mapy ewidencji gruntów wskazuje, że działka mieści się w całości w ww. pasie, co czyni zawarte w proteście twierdzenie bezzasadnym.

Z wyżej opisanych powodów we wszystkich dotychczasowych planach tereny te zawsze były chronione przed zabudową. Również w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa rozpatrywany obszar przeznaczony był pod tereny otwarte, tj. uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy (RP).

Powyższe argumenty były podstawą utrzymania w planie dla obszaru Chełm-Zakamycze tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu jako otwartych bez prawa zabudowy. Ich przeznaczenie nie jest związane z publicznym użytkowaniem gruntów, a jedynie z wykluczeniem zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia i wykorzystywania ich dla celów budowlanych. Ustalenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze nie ograniczają dotychczasowego sposobu użytkowania działki.

- 4.2. Rozważano możliwość uwzględnienia zarzutu Pani Elżbiety Słowik przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że włączenie ww. działki do terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczałoby dopuszczenie do rozszerzenia terenów budowlanych, a w konsekwencji nadmierną urbanizację i naruszenie struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru. Byłaby to jednak wyraźna sprzeczność z celami sporządzenia planu, przyjętą koncepcją zagospodarowania, a także złożonymi wnioskami do planu oraz treścią dokonanych w procedurze formalnej uzgodnień. Rozszerzanie terenów budowlanych w obszarach ważnych dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego jest odstępstwem od zasady utrzymania podstawowych elementów struktury przyrodniczej w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Ponadto przyjęte w planie rozwiązanie jest ukierunkowane na przeciwdziałanie nadmiernemu uszczupleniu istniejących większych enklaw terenów zieleni, o co postulowała Rada i Zarząd Dzielnicy VII.

Odnosnie stwierdzenia, że w ostatnim czasie na terenie sąsiednich działek powstały nowe inwestycje należy podkreślić, że w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planie ogólnym działki, do których odnosi się zainteresowana, były przeznaczone pod zabudowę.

- 4.3. Ponadto w związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu w odniesieniu do działki nr 26/4, Rada Miasta musiała odnieść się nie tylko do szczegółowych rozwiązań planistycznych, dotyczących przedmiotowej działki, 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. W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obszaru Chełm-Zakamycze napisano: „W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejon miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenie 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 (utworzonego na mocy przepisów szczególnych) posiadający cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Jest to również obszar o ogromnej atrakcyjności inwestycyjnej, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa. Presja inwestorów i właścicieli dotyczy również terenów, które należałoby bezwzględnie chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądanego gabarytów i parametrów.” W załączniku do umowy z wykonawcą planu zostały zapisane szczegółowe wymagania, wśród których również zapis mówiący, że „Podejmowany projekt planu miejscowego ma precyzować i uściślić zasady kształtowania przestrzeni na tym obszarze, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, interesów właścicieli oraz interesu publicznego, jakim jest ochrona i prawidłowe wykorzystanie wyjątkowych wartości opracowywanego terenu”.

Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają zmiany. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano reguły dotyczące kształtowania zabudowy zgodnie z zasadą ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu w rejonie grzbietu Sowińca.

W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi sporządzenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze, czyli zapewnieniu warunków prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni) Krakowa.

4.4. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właściciela, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona przyrody i 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 przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa było rozważenie 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.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Panią Elżbietę Słowik**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 odniesieniu do przedmiotowej działki szczegółowych ustaleń planu określających możliwość zagospodarowania terenu.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1 i 8, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wody i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627), 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.
4. W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1076 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 uniemożliwiających do nich dostęp; oraz art. 47b, który mówi, że „rada gminy jest zobowiązana zapewnić mieszkańcom miast i wsi o zawartej zabudowie korzystanie z przyrody...”.

W omawianym przypadku następuje ograniczenie prawa własności wnoszącego zarzut poprzez przeznaczenie działki jako terenu bez prawa zabudowy. Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada Miasta rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie planu jest zgodne z celami sporządzenia tego planu i służy ochronie, kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu, a także ochronie przyrody i środowiska.

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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, ale nie stwarzają 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu 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 przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

Rozważano również ewentualność uwzględnienia przedmiotowego zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu, powodowałyby niezgodność z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

W związku z powyższymi okolicznościami zarzutu Pani Elżbiety Słowik nie można uwzględnić.



Pismo Pana Rafała Słowika zostało zakwalifikowane i rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa jako protest. Protest nie został uwzględniony. Jednakże – opierając się na najnowszych orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w podobnych sprawach – została zmieniona jego kwalifikacja z protestu na zarzut. W związku z tą zmianą sytuacji prawnej Rada Miasta Krakowa rozpatrzy go jako zarzut.

#### **I. Treść zarzutu**

W złożonym zarzucie Pan Rafał Słowik kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru „Chełm-Zakamycze” w zakresie dotyczącym przeznaczenia działki na tereny otwarte (ZO) i wnosi o „przekwalifikowanie działki” rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę.

Treść zarzutu odniesiona jest do działki nr 26/3 obr. 8 Krowodrza.

#### **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Pana Rafała Słowika**

1. Zarzut wniesiony przez Pana Rafała Słowika został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:

- 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
- 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
- 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.

- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).
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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Zainteresowany zgłosił wniosek do planu dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr 26/3 na budowlaną. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków, Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, a także opinie Rady Dzielnicy VII pozytywnie oceniły projekt planu), a następnie wyłożony do publicznego wglądu. Wniesione zarzuty i protesty zostały rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa w ustawowo przewidzianym czasie, wśród nich również pismo wniesione przez Zainteresowanego.
  - 2.2. W wyniku jego rozpatrzenia, biorąc pod uwagę położenie działki nr 26/3 obr. 8 Krowodrza, jej otoczenie, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił utrzymać dotychczasowe przeznaczenie terenu jako tereny bez prawa zabudowy (Tereny otwarte – ZO), a w konsekwencji nie włączać ww. działki do terenu MN1.1.
  - 2.3. Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznaných ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wniesione protesty i zarzuty, a nieuwzględnione skierował do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Zarzut Pana Rafała Słowika dotyczy działki nr 26/3 obr. 8 Krowodrza. W założonym zarzucie Zainteresowany kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w zakresie dotyczącym przeznaczenia ww. działki pod teren otwarty ZO. Wnosi o „przekwalifikowanie działki” rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę. Jako uzasadnienie podaje, że część działki znajduje się poza pasem o szerokości 60 m, który wg opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Krakowa powinien być wolny od zabudowy – co stwarza możliwość zabudowy pozostałych części tej działki. Ponadto wskazuje, iż „w ostatnim okresie w ww. pasie terenu powstały nowe inwestycje...”.
4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:
  - 4.1. Działka położona jest między ul. Olszanicką a ul. Przyszłości. Jest to teren zieleni wg mapy ewidencji gruntów sklasyfikowany jako grunty rolne.

Tereny przedpola kompleksu leśnego, położone na stromym zboczu, w obrębie których znajduje się ww. działka należą do podstawowego systemu przyrodniczego miasta, jako ważne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Powinny one pozostać w dotychczasowym stanie ze względu na potrzebę utrzymania właściwych warunków wegetacji tego kompleksu, ochronę przed zmianą stosunków wodnych oraz naruszeniem stabilności zbocza jakie może nastąpić po podkopaniu zboczy w związku z zabudową, a także ochronę ekspozycji zalesionego wzniesienia.

Kolejnym powodem jest utrzymanie lokalizacji terenu usług sportu i rekreacji, który winien wiązać się z terenami zieleni.

Następnym argumentem przemawiającym za tym jest opinia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Krakowa, która określa potrzebę zachowania pasa terenu bez zabudowy o szerokości co najmniej 60 m licząc od granicy gruntów leśnych. Analiza mapy ewidencji gruntów wskazuje, że działka mieści się w całości w ww. pasie, co czyni zawarte w proteście twierdzenie bezzasadnym.

Z wyżej opisanych powodów we wszystkich dotychczasowych planach tereny te zawsze były chronione przed zabudową. Również w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa rozpatrywany obszar przeznaczony był pod tereny otwarte, tj. uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy (RP).

Powyższe argumenty były podstawą utrzymania w planie dla obszaru Chełm-Zakamycze tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu jako otwartych bez prawa zabudowy. Ich przeznaczenie nie jest związane z publicznym użytkowaniem gruntów, a jedynie z wykluczeniem zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia i wykorzystywania ich dla celów budowlanych. Ustalenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze nie ograniczają dotychczasowego sposobu użytkowania działki.

- 4.2. Rozważano możliwość uwzględnienia zarzutu Pana Rafała Słowika przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że włączenie ww. działki do terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczałoby dopuszczenie do rozszerzenia terenów budowlanych, a w konsekwencji nadmierną urbanizację i naruszenie struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru. Byłaby to jednak wyraźna sprzeczność z celami sporządzenia planu, przyjętą koncepcją zagospodarowania, a także złożonymi wnioskami do planu oraz treścią dokonanych w procedurze formalnej uzgodnień. Rozszerzanie terenów budowlanych w obszarach ważnych dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego jest odstępstwem od zasady utrzymania podstawowych elementów struktury przyrodniczej w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Ponadto przyjęte rozwiązanie w planie jest ukierunkowane na przeciwdziałanie nadmiernemu uszczupleniu istniejących większych enklaw terenów zieleni, o co postulowała Rada i Zarząd Dzielnicy VII.

Odnosnie stwierdzenia, że w ostatnim czasie na terenie sąsiednich działek powstały nowe inwestycje należy podkreślić, że w obowiązującym do dnia 31.12.2002r. planie ogólnym działki, do których odnosi się zainteresowany, były przeznaczone pod zabudowę.

- 4.3. Ponadto w związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, w odniesieniu do działki nr 26/3, Rada Miasta musiała odnieść się nie tylko do szczegółowych rozwiązań planistycznych, dotyczących przedmiotowej działki, 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. W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obszaru Chełm-Zakamycze napisano: „W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejon miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenie 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 (utworzonego na mocy przepisów szczególnych) posiadający cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Jest to również obszar o ogromnej atrakcyjności inwestycyjnej, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa. Presja inwestorów i właścicieli dotyczy również terenów, które należałoby bezwzględnie chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądanego gabarytów i parametrów.” W załączniku do umowy z wykonawcą planu zostały zapisane szczegółowe wymagania, wśród których również zapis mówiący, że „Podejmowany projekt planu miejscowego ma precyzować i uściślić zasady kształtowania przestrzeni na tym obszarze, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, interesów właścicieli oraz interesu publicznego, jakim jest ochrona i prawidłowe wykorzystanie wyjątkowych wartości opracowywanego terenu”.

Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają zmiany. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano reguły dotyczące kształtowania zabudowy zgodnie z zasadą ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu w rejonie grzbietu Sowińca.

W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi sporządzenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze, czyli zapewnieniu warunków prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni) Krakowa.

4.4. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właściciela, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona przyrody i krajobrazu. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właściciela działki, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa było rozważenie 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.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Pana Rafała Słowika**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 odniesieniu do przedmiotowej działki szczegółowych ustaleń planu określających możliwość zagospodarowania terenu.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1 i 8, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wody i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62 poz. 627), 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.
4. W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. *o ochronie przyrody* (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1076 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 uniemożliwiających do nich dostęp; oraz art. 47b, który mówi, że „rada gminy jest zobowiązana zapewnić mieszkańcom miast i wsi o zawartej zabudowie korzystanie z przyrody...”.

W omawianym przypadku następuje ograniczenie prawa własności wnoszącego zarzut poprzez przeznaczenie działki jako terenu bez prawa zabudowy. Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada Miasta rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie planu jest zgodne z celami sporządzenia tego planu i służy ochronie, kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu, a także ochronie przyrody i środowiska.

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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, ale nie stwarzają 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, 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 przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

Rozważano również ewentualność uwzględnienia przedmiotowego zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu, powodowałyby niezgodność z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

W związku z powyższymi okolicznościami zarzutu Pana Rafała Słowika nie można uwzględnić.

Pismo Pana Marka Hanarza zostało zakwalifikowane i rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa jako protest. Protest nie został uwzględniony. Jednakże – opierając się na najnowszych orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w podobnych sprawach – została zmieniona jego kwalifikacja z protestu na zarzut. W związku z tą zmianą sytuacji prawnej Rada Miasta Krakowa rozpatrzy go jako zarzut.

### **I. Treść zarzutu**

W złożonym zarzucie Pan Marek Hanarz kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru „Chełm-Zakamycze” w zakresie dotyczącym przeznaczenia działek nr 62 i 61 na tereny otwarte (ZO) i wnosi o przekwalifikowanie działek rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę. Ponadto wyraża sprzeciw wobec braku wytyczenia ul. Przyszłości jako drogi publicznej. Treść zarzutu odniesiona jest do działek nr 62 i 61 obr. 8 Krowodrza.

### **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Pana Marka Hanarza**

1. Zarzut wniesiony przez Zainteresowanego został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:
  - 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
  - 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
  - 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.



- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).
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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Zainteresowany zgłosił wniosek do planu dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr 62 na budowlaną. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków, Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, a także opinie Rady Dzielnicy VII pozytywnie oceniły projekt planu), a następnie wyłożony do publicznego wglądu. Wniesione zarzuty i protesty zostały rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa w ustawowo przewidzianym czasie, wśród nich również pismo wniesione przez Zainteresowanego.
  - 2.2. W wyniku jego rozpatrzenia, biorąc pod uwagę położenie działek nr 62 (jej północnej części) i 61 obr. 8 Krowodrza, ich otoczenie, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił utrzymać dotychczasowe przeznaczenie - jako tereny bez prawa zabudowy (Tereny otwarte – ZO), a w konsekwencji nie włączać ww. działek do terenu MN1.3.
  - 2.3. Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznanych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wniesione protesty i zarzuty, a nieuwzględnione zostały skierowane do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Zarzut Pana Marka Hanarza dotyczy działek nr 62 i 61 obr. 8 Krowodrza. W założonym zarzucie Zainteresowany kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w zakresie dotyczącym przeznaczenia ww. działek pod teren otwarty ZO. Wnosi o przekwalifikowanie działek rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę. Ponadto w zarzucie wyraża sprzeciw wobec braku wytyczenia ul. Przyszłości jako drogi publicznej. Swój sprzeciw wobec ustaleń projektu planu w omówionym zakresie motywuje zabudową na sąsiednich działkach przy ul. Przyszłości.
4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:
  - 4.1. Działki położone są między ul. Chełmską a ul. Przyszłości, na tym odcinku, który urządzony jest aktualnie jako dojazd gospodarczy. W części działki nr 62 przylegającej do ul. Chełmskiej na działce zlokalizowana jest zabudowa mieszkalna. Druga, bardziej stroma część działki nr 62 i działka nr 61 to tereny zieleni, wg mapy ewidencji gruntów sklasyfikowane jako grunty rolne.

Działka nr 61 i część działki nr 62 są położone w rozległym kompleksie terenów otwartych, charakteryzujących się wysokimi walorami widokowymi. Tereny te należą do podstawowego systemu przyrodniczego jako tereny ważne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta, w tym ochrony bioróżnorodności oraz ochrony walorów krajobrazowych. Uwzględnienie wniosku spowodowałoby istotny ubytek zachowanej cennej struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru. Ponadto niezbędne jest dla zapewnienia ładu przestrzennego na tym obszarze, aby tereny przeznaczone do zabudowy posiadały zwarty obrys, a nie wcinwały w kompleksy terenów otwartych o walorach widokowych.

Sąsiednie działki przylegające do ul. Przyszłości nie są terenami budowlanymi zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2002r planem ogólnym i projektem planu obszaru Chełm-Zakamycze.

Odnosnie ul. Przyszłości, wyjaśnia się, że ze względu na istniejące zainwestowanie wylotów ul. Przyszłości brak jest możliwości technicznych bezkolizyjnego wytyczenia ulicy klasy dojazdowej, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, brak również uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego dla urządzenia tej ulicy.

Z wyżej opisanych powodów we wszystkich dotychczasowych planach północna część działki nr 62 i działka nr 61 zawsze były chronione przed zabudową. Również w obowiązującym do dnia 31.12.2002r miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa rozpatrywany obszar przeznaczony był pod tereny otwarte, tj. uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy (RP).

Powyższe argumenty były podstawą utrzymania w planie dla obszaru Chełm-Zakamycze tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu jako terenów otwartych bez prawa zabudowy. Ich przeznaczenie nie jest związane z publicznym użytkowaniem gruntów, a jedynie z wykluczeniem zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia i wykorzystywania ich dla celów budowlanych. Ustalenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze nie ograniczają sposobu użytkowania działki, określonego w obowiązującym do dnia 31.12.2002r planie ogólnym.

- 4.2. Rozważano możliwość uwzględnienia zarzutu Pana Marka Hanarza przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że włączenie północnej części działki nr 62 i działki nr 61 do terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczałoby dopuszczenie do rozszerzenia terenów budowlanych, a w konsekwencji nadmierną urbanizację i naruszenie struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru. Byłaby to jednak wyraźna sprzeczność z celami sporządzenia planu, przyjętą koncepcją zagospodarowania, a także złożonymi wnioskami do planu oraz treścią dokonanych w procedurze formalnej uzgodnień. Rozszerzanie terenów budowlanych w obszarach ważnych dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego jest odstępstwem od zasady utrzymania podstawowych elementów struktury przyrodniczej w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego oraz od zasady ochrony walorów krajobrazowych. Ponadto przyjęte rozwiązanie

w planie jest ukierunkowane na przeciwdziałanie nadmiernemu uszczupleniu istniejących większych enklaw terenów zieleni, o co postulowała Rada i Zarząd Dzielnicy VII. Spójne z celem sporządzania tego planu jest także utrzymanie jako niezabudowanych terenów o znacznych spadkach. Ponadto brak jest przesłanek merytorycznych do uwzględnienia zarzutu w zakresie wydzielenia ul. Przyszłości jako ulicy dojazdowej.

- 4.3. W związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu, w odniesieniu do działek nr 62 i 61, Rada Miasta musiała odnieść się nie tylko do szczegółowych rozwiązań planistycznych, 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. W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obszaru Chełm-Zakamycze napisano: „W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejon miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenie 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 (utworzonego na mocy przepisów szczególnych) posiadający cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Jest to również obszar o ogromnej atrakcyjności inwestycyjnej, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa. Presja inwestorów i właścicieli dotyczy również terenów, które należałoby bezwzględnie chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądanego gabarytów i parametrów.” W załączniku do umowy z wykonawcą planu zostały zapisane szczegółowe wymagania, wśród których również zapis mówiący, że „Podejmowany projekt planu miejscowego ma precyzować i uściślić zasady kształtowania przestrzeni na tym obszarze, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, interesów właścicieli oraz interesu publicznego, jakim jest ochrona i prawidłowe wykorzystanie wyjątkowych wartości opracowywanego terenu”.
- Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają zmiany. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano reguły dotyczące kształtowania zabudowy zgodnie z zasadą ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu w rejonie grzbietu Sowińca.

W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi sporządzenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze, czyli zapewnieniu warunków prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni) Krakowa.

- 4.4. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właściciela, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona przyrody i krajobrazu. Rozpatrując sprawę w tym aspekcie nie zakładano pierwszeństwa interesu jednostkowego nad interesem publicznym lub odwrotnie. Ze względu na zaistniały konflikt pomiędzy interesem właściciela działek, a interesem publicznym, konieczne przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa było rozważenie 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.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Pana Marka Hanarza**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 odniesieniu do przedmiotowych działek szczegółowych ustaleń planu określających możliwość zagospodarowania terenu.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1 i 8,

- nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wody i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.), 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.
  4. W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1076 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; oraz art. 47b, który mówi, że „rada gminy jest zobowiązana zapewnić mieszkańcom miast i wsi o zawartej zabudowie korzystanie z przyrody...”.

W przypadku omawianego zarzutu następuje ograniczenie praw właściciela, poprzez przeznaczenie działki jako terenu bez prawa zabudowy. Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada Miasta rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie planu jest zgodne z celami sporządzenia tego planu i służy ochronie, kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu, a także ochronie przyrody i środowiska.

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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, ale nie stwarzają 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, 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 przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

Rozważano również ewentualność uwzględnienia przedmiotowego zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu, powodowałyby niezgodność z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

W związku z powyższymi okolicznościami zarzutu Pana Marka Hanarza nie można uwzględnić.

Pismo Pani Stanisławy Prochal zostało zakwalifikowane i rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa jako protest. Protest nie został uwzględniony. Jednakże – opierając się na najnowszych orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w podobnych sprawach – została zmieniona jego kwalifikacja z protestu na zarzut. W związku z tą zmianą sytuacji prawnej Rada Miasta Krakowa rozpatrzy go jako zarzut.

### **I. Treść zarzutu**

W złożonym zarzucie Pani Stanisława Prochal kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w zakresie dotyczącym przeznaczenia działki nr 47 obr. 8 Krowodrza i wnosi o przeznaczenie jej pod zabudowę. Podaje, że argumenty przytoczone w uzasadnieniu odrzucenia jej wniosku do planu o przekwalifikowanie działki nr 47 są bezzasadne.

### **II. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Panią Stanisławę Prochal**

1. Zarzut wniesiony przez Zainteresowaną został szczegółowo zbadany w oparciu o materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem projektu planu, takie jak:
  - 1.1. Uchwała Nr XXI/156/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chełm-Zakamycze.
  - 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: inwentaryzacja urbanistyczna, dokumentacja fotograficzna, opracowania analityczne dotyczące stanu istniejącego i uwarunkowań z nich wynikających („Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru Chełm-Zakamycze” – opracowanie z 2000 r. – tekst z częścią graficzną).
  - 1.6. Koncepcja projektu planu miejscowego (opracowanie z 2001 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 wpływu ustaleń planu na środowisko (część tekstowa i graficzna) poddany zaopiniowaniu przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa (opinia pozytywna), 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.

- 1.9. Materiał dowodowy uzupełnia 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. Urz. Woj. Krak. Nr 24 poz. 108 z późn. zm.).
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 Chełm-Zakamycze. Po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu, organy administracji publicznej, instytucje i osoby prywatne wносиły wnioski do planu, które były analizowane w trakcie prac projektowych: na etapie opracowania koncepcji planu oraz projektu planu. Zainteresowana zgłosiła wniosek do planu dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr 47 na budowlaną. Sporządzony projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej i instytucjami (szczególnie uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków, Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, a także opinie Rady Dzielnicy VII pozytywnie oceniły projekt planu), a następnie wyłożony do publicznego wglądu. Wniesione zarzuty i protesty zostały rozpatrzone przez Zarząd Miasta Krakowa w ustawowo przewidzianym czasie, wśród nich również pismo wniesione przez Zainteresowaną.
  - 2.2. W wyniku jego rozpatrzenia, biorąc pod uwagę położenie działki nr 47 obr. 8 Krowodrza, jej otoczenie, a także przyjęte cele planu i założenia odnośnie kierunków kształtowania obszaru Chełm-Zakamycze, Zarząd Miasta Krakowa postanowił utrzymać dotychczasowe przeznaczenie jako tereny bez prawa zabudowy (Tereny otwarte – ZO), a w konsekwencji nie włączać ww. działki do terenu MN1.3.
  - 2.3. Zarząd Miasta Krakowa, działając w ramach kompetencji przyznaných ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wniesione protesty i zarzuty, a nieuwzględnione zostały skierowane do ostatecznego rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Krakowa.
3. Zarzut Pani Stanisławy Prochal dotyczy działki nr 47 obr. 8 Krowodrza. W złożonym zarzucie Zainteresowana kwestionuje projekt ustaleń planu obszaru Chełm-Zakamycze w zakresie dotyczącym przeznaczenia ww. działki pod teren otwarty ZO. Wnosi o przekwalifikowanie, rozumiane jako zmiana na teren przeznaczony pod zabudowę. Podaje, że argumenty przytoczone w uzasadnieniu odrzucenia jej wniosku do planu o przekwalifikowanie działki nr 47 są bezzasadne. Kwestionuje zasadność argumentu o braku możliwości obsługi komunikacyjnej ww. działki. Stwierdza, iż „problem niedogodności terenu uważam jako problem, który będą musiały rozwiązać moje dzieci podejmując się budowy domu”. Nie widzi ponadto uzasadnienia „do nałożenia obowiązku utrzymania terenów rekreacyjnych, zieleni na mojej rodzinie i innych całkowicie absurdalnie wybranych właścicielach”.
4. Rada Miasta Krakowa rozpatrując treść zarzutu wzięła pod uwagę następujące okoliczności:



4.1. Działka położona jest przy ul. Przyszłości, na tym odcinku, który urządzony jest aktualnie jako dojazd gospodarczy. Jest to teren zieleni, wg mapy ewidencji gruntów sklasyfikowany jako grunty rolne. Działka znajduje się na stosunkowo stromym stoku, a w części występują skarpy, jest położona w rozległym kompleksie terenów otwartych, charakteryzujących się wysokimi walorami widokowymi. Obszar ten należy do podstawowego systemu przyrodniczego jako ważny dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta, w tym ochrony bioróżnorodności oraz ochrony walorów krajobrazowych. Uwzględnienie wniosku spowodowałoby istotny ubytek cennej struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru. Ponadto niezbędne jest dla zapewnienia ładu przestrzennego na tym obszarze, aby tereny przeznaczone do zabudowy posiadały zwarty obrys, a nie wcinały w kompleksy terenów otwartych o walorach widokowych. Teren na przedpolu krajobrazowego punktu widokowego powinien pozostać niezabudowany, tak jak w dotychczasowych ustaleniach planu ogólnego.

Sąsiednie działki przy ul. Przyszłości nie są budowlane, zgodnie z dotychczasowym planem ogólnym, jak i projektem planu obszaru Chełm-Zakamycze.

Odnośnie poruszanych zagadnień komunikacyjnych wskazuje się, że ze względu na istniejące zainwestowanie wlotów ul. Przyszłości brak jest możliwości technicznych bezkolizyjnego wytyczenia ulicy klasy dojazdowej, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Brak również uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego dla urządzenia tej ulicy.

Z wyżej opisanych powodów we wszystkich dotychczasowych planach omawiany obszar zawsze był chroniony przed zabudową. Również w obowiązującym do dnia 31.12.2002r miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa rozpatrywany obszar przeznaczony był pod tereny otwarte, tj. uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy (RP).

Powyższe argumenty były podstawą utrzymania w planie dla obszaru Chełm-Zakamycze tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu jako terenów otwartych bez prawa zabudowy. Ich przeznaczenie nie jest związane z publicznym użytkowaniem gruntów, a jedynie z wykluczeniem zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia i wykorzystywania ich dla celów budowlanych. Ustalenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze nie ograniczają dotychczasowego sposobu użytkowania działki.

4.2. Rozważano możliwość uwzględnienia zarzutu Pani Stanisławy Prochal przeprowadzając ponowne rozpoznanie. W wyniku analizy stanu faktycznego ustalono, że włączenie działki nr 47 do terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczałoby dopuszczenie do rozszerzenia terenów budowlanych, a w konsekwencji naruszenie struktury przyrodniczo-krajobrazowej i nadmierną urbanizację obszaru. Byłaby to jednak wyraźna sprzeczność z celami sporządzenia planu, przyjętą koncepcją zagospodarowania, a także złożonymi wnioskami do

planu oraz treścią dokonanych w procedurze formalnej uzgodnień. Rozszerzanie terenów budowlanych w obszarach ważnych dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego jest odstępstwem od zasady utrzymania podstawowych elementów struktury przyrodniczej w granicach Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego oraz od zasady ochrony walorów krajobrazowych i krajobrazowych punktów widokowych. Ponadto przyjęte rozwiązanie w planie jest ukierunkowane na przeciwdziałanie nadmiernemu uszczupleniu istniejących większych enklaw terenów zieleni, o co postulowała Rada i Zarząd Dzielnicy VII. Spójne z celem sporządzania tego planu jest także utrzymanie jako niezabudowanych terenów o znacznych spadkach. Ponadto brak jest przesłanek merytorycznych do uwzględnienia zarzutu w zakresie wydzielenia ul. Przyszłości jako ulicy dojazdowej.

- 4.3. W związku z treścią złożonego zarzutu, kwestionującego ustalenia zawarte w projekcie planu w odniesieniu do działki nr 47, Rada Miasta musiała odnieść się nie tylko do szczegółowych rozwiązań planistycznych, 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. W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego obszaru Chełm-Zakamycze napisano:

„W większości przypadków plan ogólny jest dokumentem o wystarczającej regulacji. Są jednak rejony miasta, które ze względu na swoją specyfikę, położenie 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 (utworzonego na mocy przepisów szczególnych) posiadający cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Jest to również obszar o ogromnej atrakcyjności inwestycyjnej, szczególnie w zakresie mieszkalnictwa. Presja inwestorów i właścicieli dotyczy również terenów, które należałoby bezwzględnie chronić niekiedy przed zabudową w ogóle, w innych przypadkach dopuszczając zabudowę na ściśle określonych warunkach i przy zachowaniu pożądanych gabarytów i parametrów.” W załączniku do umowy z wykonawcą planu zostały zapisane szczegółowe wymagania, wśród których również zapis mówiący, że „Podejmowany projekt planu miejscowego ma precyzować i uściślić zasady kształtowania przestrzeni na tym obszarze, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, interesów właścicieli oraz interesu publicznego, jakim jest ochrona i prawidłowe wykorzystanie wyjątkowych wartości opracowywanego terenu”.

Rozważono zatem, czy ustalenia projektu planu, wprowadzające precyzyjne i restrykcyjne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, mają wystarczające uzasadnienie merytoryczne, czy są prawidłową i skuteczną regulacją, a także czy wymagają zmiany. W wyniku powyższego rozpoznania ustalono, że w całym obszarze planu konsekwentnie zastosowano reguły dotyczące kształtowania zabudowy zgodnie z zasadą ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu w rejonie grzbietu Sowińca.

W ocenie Rady Miasta Krakowa jest to rozwiązanie prawidłowe i służące zasadniczemu celowi sporządzenia planu dla obszaru Chełm-Zakamycze, czyli zapewnieniu warunków prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody (zieleni) Krakowa.

- 4.4. Złożony zarzut został również rozpatrzony w kontekście relacji interesu prawnego właściciela, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona przyrody i 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 przy rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Krakowa było rozważenie 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.

### **III. Uzasadnienie prawne odrzucenia zarzutu wniesionego przez Panią Stanisławę Prochal**

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta 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 odniesieniu do przedmiotowej działki szczegółowych ustaleń planu określających możliwości zagospodarowania terenu.

Sposób rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach:

1. W przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), które wśród wielu zadań własnych gminy wyliczają zagadnienia dotyczące ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska i przyrody (art. 7 ust. 1 pkt 1), a jednym z podstawowych sposobów realizacji tych zadań jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazujące uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań: ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ponadto art. 10 ust. 1 pkt 1 i 8, nakazujące w zależności od potrzeb: ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zasobów wody i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. W przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.), 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.
4. W przepisach ustawy z dnia 16 października 1991 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1076 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; oraz art. 47b, który mówi, że „rada gminy jest zobowiązana zapewnić mieszkańcom miast i wsi o zawartej zabudowie korzystanie z przyrody...”.

W omawianym przypadku następuje ograniczenie prawa własności wnoszącej zarzut poprzez przeznaczenie działki jako terenu bez prawa zabudowy. Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada Miasta rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie planu jest zgodne z celami sporządzenia tego planu i służy ochronie, kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu, a także ochronie przyrody i środowiska.

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 istnieją wystarczające przesłanki merytoryczne przemawiające za odrzuceniem zarzutu, ale nie stwarzają 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 być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, 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 przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

Rozważano również ewentualność uwzględnienia przedmiotowego zarzutu. Uznano jednak, że skutki tej decyzji wiązałyby się z przekreśleniem celu, dla którego postanowiono o potrzebie sporządzenia planu, powodowałyby niezgodność z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

W związku z powyższymi okolicznościami zarzutu Pani Stanisławy Prochal nie można uwzględnić.