

MICHAŁ CIĘCIBORSKI
RADA MIASTA KRAKOWA

KANCELARIA RADY MIASTA
KRAKOWA
SEKRETARIAT

wpłynęło
dnia: 2024 -07- 01

Nr

Podpis

Kraków, dnia 25 czerwca 2024 r.

11 lipca
[signature]

POPRAWKA DO PROJEKTU

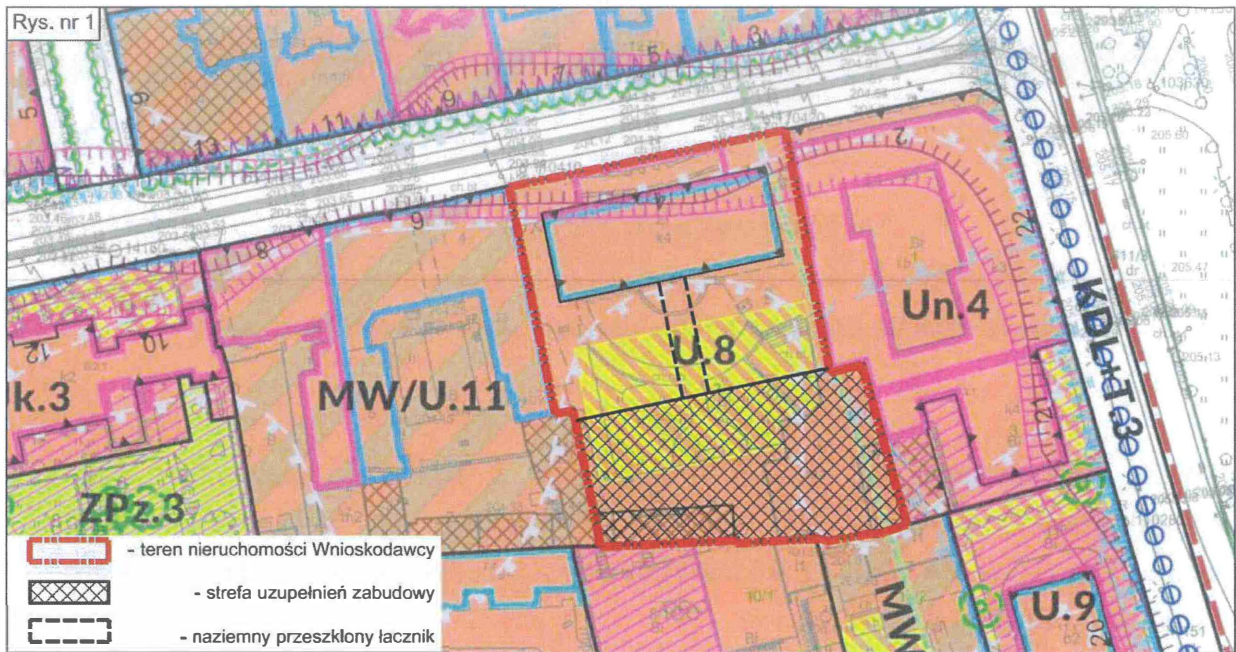
Uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowy Świat”, druk nr 101

BE
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA KRAKOWA
[signature]
Jolanta Kosek

Poprzez wprowadzenie dla obszaru oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowy Świat” symbolem U.8 (dalej: Nieruchomość) stanowiącego dz. nr 2/1 obr. 145 Śródmieście wraz z zabudową m.in. Pałacem Ogińskich i Potulickich, następujących zmian:

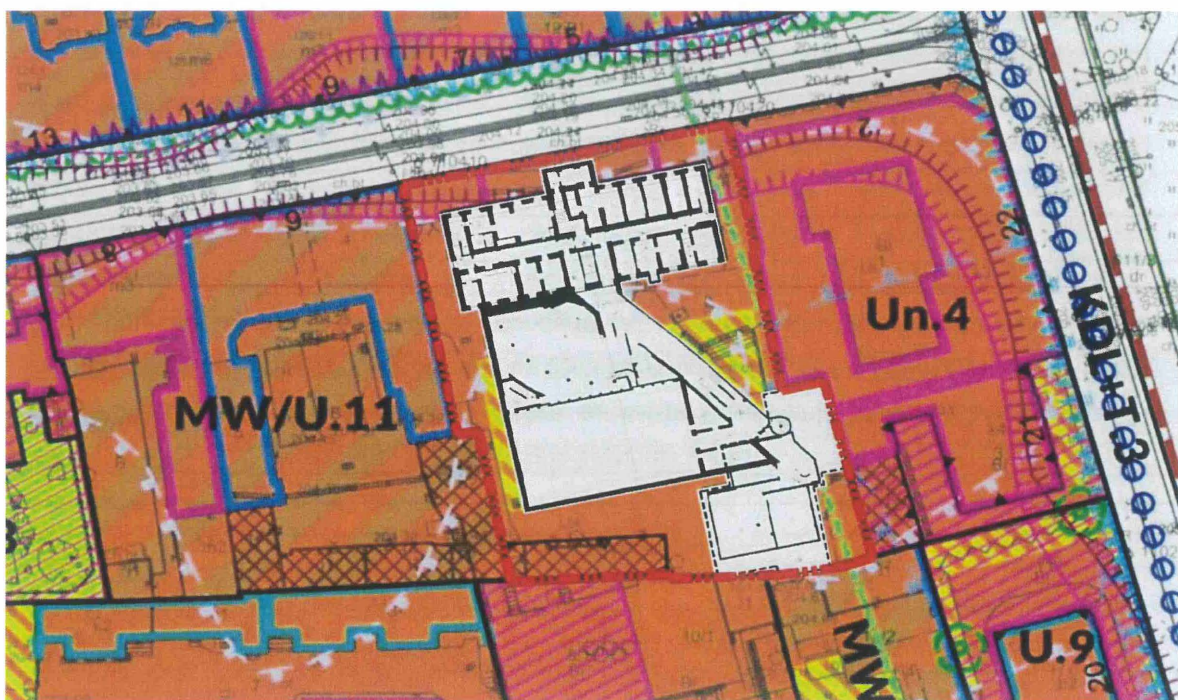
- uwzględnienia w obrysie kwartałów historycznego przejścia między kwartałami zabudowy** tj. kwartałem zabudowy przy ul. Piłsudskiego od strony północnej i kwartałem przy ul. Smoleńsk od strony południowej, które jest czytelne w istniejącej zabudowie. Powyższe zobrazowano na załączniku graficznym stanowiącym **załącznik do niniejszego pisma**. Jako przykład realizacji współczesnego budynku, którego usytuowanie dostosowane zostało do osi urbanistycznej dawnego przejścia między ww. kwartałami wskazać należy budynek Pawilonu Józefa Czapskiego Muzeum Narodowego zrealizowany na dz. nr 6/4 obr. 145 Śródmieście. Zauważyć należy, że powyższa inwestycja podmiotu publicznego jakim jest Muzeum Narodowe nie byłaby możliwa gdyby usytuowanie budynku stanowiło niezgodną ze Studium (...) zabudowę kwartału.
- ustalenia strefy uzupełnienia zabudowy na Nieruchomości, przy południowej granicy działki wraz z dopuszczeniem realizacji garażu podziemnego, z uwzględnieniem historycznego przejścia między kwartałami w sposób pokazany na poniższym załączniku.** Brak dopuszczenia możliwości budowy na Nieruchomości zabudowy w południowej części działki (po wykonaniu rozbiórki budynku istniejącego), przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub chociażby odbudowy istniejącego budynku w ramach określonych w planie wskaźników i parametrów zabudowy może zostać uznany za nadużycie władztwa planistycznego gminy. Uwzględnić należałoby istniejące części podziemne budynków **tak by zakaz zabudowy/rozbudowy i przebudowy poza strefą uzupełnienia zabudowy nie dotyczył podziemnych części budynków**. Zauważyć należy, że ustanowienie strefy uzupełnienia zabudowy jak na załączniku graficznym, w żaden sposób nie narusza ładu przestrzennego, gdyż intensywność zabudowy po zrealizowaniu inwestycji będzie podobna do intensywności zabudowy na działkach sąsiednich. Podobnie podziemne części budynku na działce władającego nie naruszają ładu przestrzennego, gdyż nie stanowią kubatury urbanistycznej.;

[signature]



dopuszczenie w strefie uzupełnienia zabudowy na terenie U.8 budynku o wysokości do 20 m tj. o wysokości istniejącej zabudowy. Zauważyć należy, że południowa pierzeja ulicy Piłsudskiego składa się w najbliższym sąsiedztwie z budynków o wysokości około 20 m. I tak istniejący budynek na dz. nr 1 obr. jw. rozpoczynający pierzeję ulicy od strony Plant posiada wysokość około 20 m. W dalszej kolejności w pierzei ulicy występuje pałac Ogińskich i Potulickich o wysokości przekraczającej 20 m. Natomiast budynek na dz. nr 4 będący trzecim budynkiem pierzei ul. Piłsudskiego posiada wysokość równą około 22,5 m. Mając zatem na uwadze powyższe uwarunkowania miejscowe wskazać należy, że wysokość planowanego budynku na podwórku dz. nr 2/1 o wysokości 20m będzie kontynuować istniejący ład przestrzenny, gdyż nawiązuje do wysokości zabudowy na działkach sąsiednich;

3. odstąpienia od wyznaczenia strefy zieleni na terenie U.8 na dz. nr 2/1 obr. 145 Śródmieście gdyż w projekcie planu strefa ta została ustalona wprost na stropodachu istniejącej kondygnacji podziemnej co pokazano poniżej.



Źródło: Inwentaryzacja obiektu nałożona na rysunek MPZP.

4. usunięcia zapisu § 57 ust. 3 pkt. 2, gdyż zabudowa od strony południowej pałacu Ogińskich i Potulickich nie stanowi zabudowy oficynowej pałacu, nie jest też

zabudową **objętą jakąkolwiek formą ochrony konserwatorskiej** zatem brak jest podstaw do ustalenia ochrony gabarytu dla wskazanych budynków na podstawie §13 projektu planu. Na marginesie jedynie **wskazać należy, na sprzeczne ustalenia projektu planu dot. cyt. „oficyny tylnej”** dla której dopuszczono jednocześnie nadbudowę i ochronę gabarytu na podstawie §13 ust. 1 pkt1 planu. Zgodnie natomiast z materiałami historycznymi zabudowa przy południowej granicy działki stanowi obudowę dawnego przejścia między kwartałami, którego przebieg można odczytać w istniejącej zabudowie;

5. **odstąpienia od wyznaczenia wskaźnika miejsc postojowych dla Nieruchomości dla przebudowywanych budynków.** Nieruchomości w całości znajduje się na terenie oznaczonym jako U.8 w ścisłym centrum Krakowa i z uwagi na swoją lokalizację i planowaną w MPZP funkcję właściwym jest aby użytkownicy budynków korzystali z komunikacji miejskiej;
6. **dopuszczenia dobudowania do Pałacu Ogińskich i Potulickich od strony południowej przeszklonego łącznika** umożliwiającego komunikację między pałacem a zabudową przy południowej granicy działki. Przedmiotowy łącznik pozwoli uniknąć komunikacji między budynkami przez istniejącą kondygnację piwniczną, co z pewnością nie licuje z reprezentacyjną funkcją ww. pałacu;
7. **zmianę paramentów podanych w § 57 ust. 2 w sposób zgodny ze stanem faktycznym na dzień sporządzania planu, gdyż wskazana maksymalna intensywność w projekcie planu jest niższa niż intensywność istniejącej zabudowy na terenie U.8 w dniu sporządzania planu.** Poniżej parametry zabudowy uwzględniające stan istniejący oraz ekonomikę przestrzeni miejskiej:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10%;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - 1,6 – 3,0
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m, z tym, że nie wyżej niż do wysokości bezwzględnie 225,25m n.p.m. dla całego obszaru U8.

Wyznaczony w projekcie MPZP maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dalece odbiega od intensywności zabudowy na dwóch działkach sąsiadujących z nieruchomością władającego przy ul. Piłsudskiego. **Wskaźnik zabudowy na dz. nr 1 obr. jw. wynosi 3,3 natomiast na dz. nr 4 obr jw. wynosi 2,5.** Zatem dla zachowania ładu przestrzennego nie jest koniecznym ograniczenia tego wskaźnika na działce władającego;

8. **Usunięcie wyznaczonej linii zabudowy dla „oficyny tylnej”,** która w rzeczywistości nie jest żadną oficyną, tylko ciągiem pojedynczych garaży bez wartości architektonicznych mogących podlegać ochronie konserwatorskiej.. **Pozostawienie jedyniej w całym projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla garaży będących obudową kwartału, na działce Wnioskodawcy, jest niezgodne z opinią Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska nr 200/2021 z dnia 19.04.2021 r. znak: BR-03.0014.2.6.30.2021,** którą pozytywnie zaopiniowano koncepcję planu pod warunkiem, że należy cyt. „*przeanalizować zapisy i linie zabudowy dotyczące budynków garaży, budynków gospodarczych i oficyn pod kątem linii i*



parametrów zabudowy”. Na nieruchomości Wnioskodawcy takiej analizy nie przeprowadzono, dlatego też wnosimy o usunięcie przedmiotowej linii zabudowy wyznaczonej dla budynku garaży, pokazanych na poniższej fotografii (<https://www.google.pl/maps/@50.0604492,19.9318361,41a,35y,189.84h,68.01t/data=!3m1!1e3?entry=ttu>).

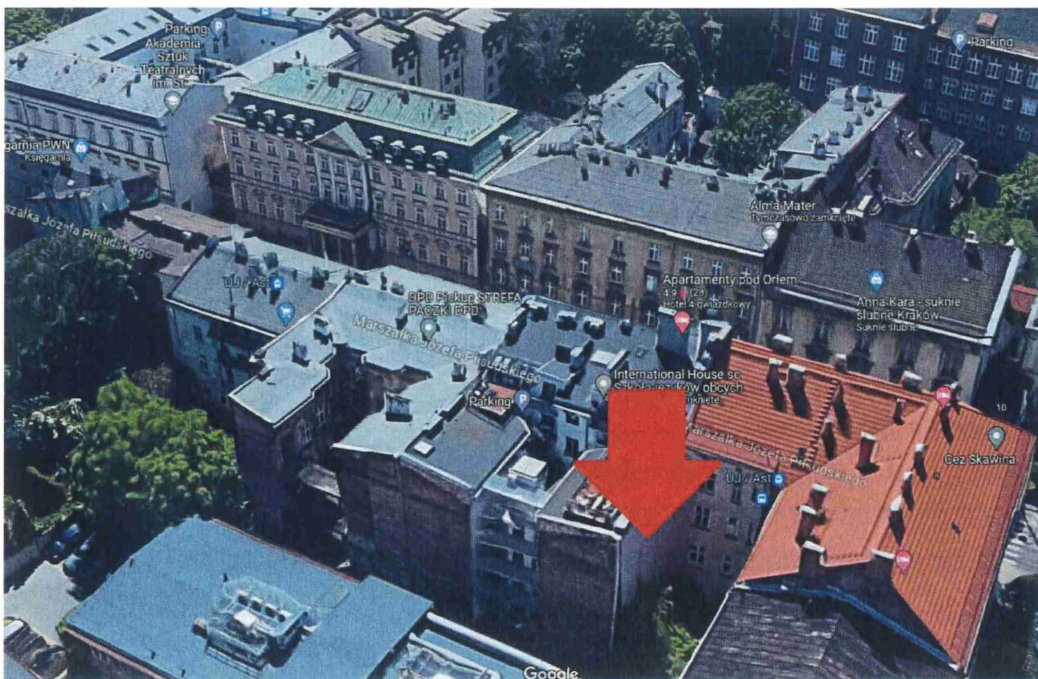


Przy tej okazji przytoczyć należy poglądy wyrażone przez Naczelną Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 marca 2011 r. (sygn. akt II OSK 496/10). W wyroku tym stwierdzono, że zabudowa „na zapleczu” lub „na tyłach” istniejącej zabudowy jest możliwa bez potrzeby ustalania kolejnej linii zabudowy. **Zatem zasadniejsze wydaje się ustalenie „linia zabudowy” od strony południowej tj. od strony historycznego przejścia między kwartałami zabudowy;**

9. Skorygowanie wyznaczonej linii zabudowy wokół pałacu Ogińskich i Potulickich i ponowne uzgodnienie zmiany projektu planu z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wyznaczona (po nieuwzględnieniu wcześniejszych uwag wnioskodawcy) obowiązująca linia zabudowy, pomija istniejące i objęte ochroną konserwatorską (wpis do rejestru: A-321 z dn. 18.II.1975): kolumnowy portyk wejściowy oraz owalną kaplicę od strony podwórka. Żadna z powyższych części budynku nie znajduje się w katalogu elementów budynku wymienionych w §4 ust. 1 pkt 7 lit. a i b projektu MPZP. Ustalenia projektu planu nie mogą naruszać ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a tym bardziej **nie mogą ingerować w integralność zabytku.** Poniżej mapa MSIP z kształtem zabytku (stan na dz. 10.10.2023 r.; https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_plan.json), na której kolorem „łososiowym” oznaczono kształt zabytku wpisanego do rejestru zabytków, a czerwonymi strzałkami pominięte w projekcie planu elementy budynku.



10. Wyjaśnienie rozszerzenia strefy uzupełnienia zabudowy na dz. nr 124 obr. 61 Śródmieście w terenie MW/U.6, gdzie nie tylko nie ustanowiono strefy zieleni w celu ochrony istniejącego drzewa oraz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej użytkownikom budynku, to jeszcze dopuszczono zabudowę absolutnie całej powierzchni działki „od ucha do ucha”, w tym zabudowę zabytkowego podwórka kamienicy narożnej przy ul. Piłsudskiego 13 i ul. Czapskich. Na poniższej fotografii pokazano zabytkowe, historyczne podwórze kamienicy wraz z istniejącym drzewem, które (i drzewo i podwórze) zostaną w całości zabudowane zgodnie z wprowadzoną do projektu MPZP zmianą nr 3. Niezrozumiała jest zmiana projektu planu pozwalająca na całkowite zabudowanie wnętrza zabytkowego kwartału tylko jednej działki na terenie całego planu, w sytuacji gdy plan miał wprowadzać strefy zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy. Wnoszę o udzielenie wyjaśnień dlaczego na dz. nr 124 obr. 61 Śródmieście można zabudować całą powierzchnię działki, na której istniejąca zabudowa stanowi już ponad 83% wielkości działki podczas, gdy na innych terenach w planie takiej możliwości nie dopuszczono;



Zauważyć należy, że powyższe działanie jest sprzeczne z celami sporządzania projektu planu cyt. „Utrzymuje się dotychczasowe ustalenia w zakresie wyznaczonych stref zieleni. Są one zgodne ze

Studium i celami sporządzenia projektu planu. W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 2) określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej, m. in.: – rewitalizacja / rehabilitacja wnętrz urbanistycznych poprzez wprowadzanie zieleni urządzonej, – wnętrza historycznych kwartałów zabudowy do ochrony przed zabudową”.

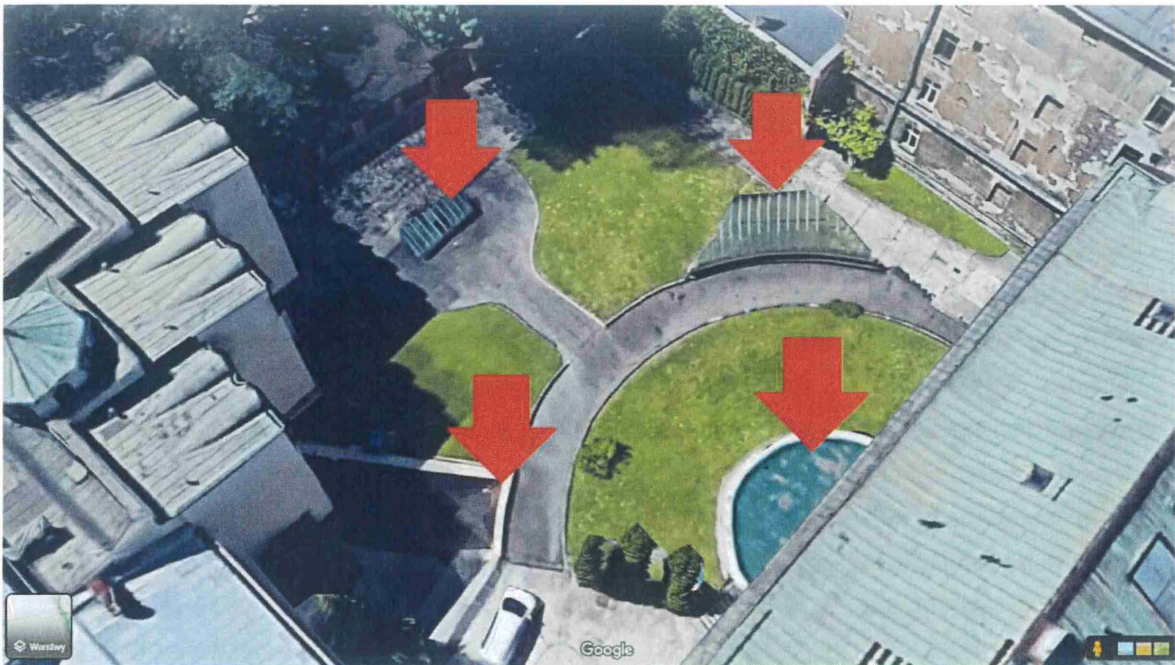
11. Wyjaśnienie dlaczego w projekcie planu ustalono strefę zieleni na stropodachu istniejącej kondygnacji podziemnej zajmującej wraz z naświetlami, alejkami i trawnikiem niemalże cały obrys podwórza co pokazano na poniższej fotografii. Zgodnie z zapisami projektu MPZP pod strefą zieleni nie może się znajdować żadna część podziemna budynku istniejącego, ani jego infrastruktury. Taki zapis jest wprost niezgodny ze stanem faktycznym na dzień sporządzenia planu.



Źródło: <https://lovekrakow.pl/aktualnosci/zdjecie/99525#photo>

Ustalenie strefy zieleni na stropodachu istniejącego budynku jest niezgodne z §11 ust. 14 MPZP, który wskazuje wprost, że cyt. „ Wyznacza się strefy zieleni, których zasięg oznaczono na rysunku planu. W obrębie tych stref ustala się (...)nakaz lokalizacji zieleni: z uwzględnieniem drzew, poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych) o powierzchni zieleni nie mniejszej niż 75% wskazanego obrysu strefy”. W tym przypadku powierzchnia strefy zieleni została ustalona w 95% na stropodachu budynku co nie tylko jest sprzeczne z wyżej cytowanym przepisem, ale jest wprost niewykonalne (strefa zieleni znajduje się w obrysie budynku). **Wnoszę o poprawę projektu planu w tym zakresie i ponowne uzgodnienie nowego projektu planu z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, jednocześnie wnosząc o usunięcie strefy zieleni ze stropodachu istniejącej pod niemal całym podwórkiem kondygnacji podziemnej na dz. nr 2/1 obr. 145 Śródmieście, która jest przedmiotem niniejszego wyłożenia.** Na poniższej fotografii

(<https://www.google.pl/maps/@50.0601907,19.9318562,57a,35y,214.92h,27.42t/data=!3m1!1e3?entry=tту>), pokazano czerwonymi strzałkami świetliki będące źródłem światła dla kondygnacji podziemnej oraz okna okrągłej kaplicy, a także zewnętrzne wejście do kondygnacji podziemnej.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może nie uwzględniać istniejącego stanu budynku wpisanego do rejestru zabytków i jego otoczenia znajdującego się na obszarze objętym ochroną konserwatorską, dlatego wniesiono jak wyżej.

12. Wyjaśnienia dlaczego w przedłożonym RMK projekcie planu nie uwzględniono opinii Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo z dn. 13.02.2024 r. znak: ZN-1.5183.279.2023.BS.KU). Wnoszę o doprowadzenie projektu MPZP do zgodności z ww. opinią i ponowne uzgodnienie nowego projektu planu z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie jw.;
13. Ustalenie w projekcie MPZP dla terenu U.8 minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej równego 10%, w sposób zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa dla terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zawartymi w jednostce planistycznej nr 2, gdyż zgodnie z zapisem na str. 22 cyt. „w sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o maksymalnie 20%”. Zaproponowany przez władającego nieruchomością wskaźnik powoduje odstępstwo jedynie o 10% i jest znacznie większy niż wskaźnik ten na działkach sąsiadujących z nieruchomością władającego przy tej samej ulicy. Ponadto wskazać należy na istniejące zagospodarowanie terenu nieruchomości władającego tj. niemalże całe podwórko oficyny, znajduje się albo na stropodachu kondygnacji podziemnej budynku albo stanowi dojście i dojazd do budynku oficynowego, co skutecznie uniemożliwia realizację powierzchni biologicznie czynnej w wysokości wskazanej w projekcie MPZP. Zauważyć również należy, że w najbliższym sąsiedztwie naszej nieruchomości znajduje się park Planty, który zapewnia nie tylko powierzchnię biologicznie czynną dla najbliższych nieruchomości ale również miejski teren rekreacyjny;
14. Wyznaczenie linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych tj. pozostawienie obowiązującej linii zabudowy jedynie od frontu działki tj. od strony ul. Piłsudskiego oraz rozważenie konieczności wprowadzenia linii zabudowy od strony południowej tj. od strony historycznego przejścia między kwartałami Brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia linii zabudowy od strony podwórka, gdyż nie chroni ona żadnego interesu publicznego, nie wpływa na

ład przestrzenny, a jedynie uniemożliwia władającemu realizację planów inwestycyjnych związanych z nieruchomością. Wnoszę o wyjaśnienie dlaczego autor planu całkowicie pominął konieczność wyznaczenia linii zabudowy od strony historycznego przejścia między kwartałami;

15. Skorygowanie strefy zieleni na terenie U.3 na dz. nr 60/1 i 60/2 obr. 62 Śródmieście (tj. pozostawienie jej tylko w części frontowej terenu U.3), gdyż strefa ta ustalona w sposób pokazany w projekcie MPZP uniemożliwia racjonalne wykorzystanie terenu w samym centrum miasta, gdyż została zaplanowana na istniejącym parkingu naziemnym (nakaz realizacji parkingów naziemnych poza strefami zieleni wynika z treści §16 ust. 8 pkt 2 MPZP), co stanowi ustalenia niezgodne ze stanem faktycznym. Zauważyć także należy, że w projekcie planu ustalono strefę zieleni, która powoduje blisko trzykrotne zawyżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do tej ustalonej w Studium (...)

Pow. działki 60/2 obr. 62 Śródmieście = 3793 m². Wskaźnik min. PBC – 20% (z czego 80% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) = pow. 758,6 m². Rzeczywisty wskaźnik PBC z uwzględnieniem strefy zieleni (z czego 75% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) – 55,3% = około pow. 2096 m² - co stanowi około 276% wartości wskazanej w Studium (...);

16. usunięcie z projektu MPZP konkretnych cyt. „drzew wskazanych do ochrony”, gdyż powyższe zagadnienie było przedmiotem kontroli WSA w Krakowie (Wyrok WSA w Krakowie z 21.05.2021 r., II SA/Kr 426/21) i stanowiło przesłanką do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w tym zakresie. Cyt. „podkreślić należy, że zarówno wśród kompetencji własnych gminy jak i wymogów ładu przestrzennego nie przewidziano możliwości regulowania ochrony drzewostanu w sposób inny niż wynikałoby to z przepisów ogólnych. Zawarcie takiego rozstrzygnięcia w uchwale w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi naruszenie art. 83a ust. 1 w zw. z art. 83c ust. 4 ustawy o ochronie przyrody, ponieważ Rada Miejska w sposób nieuprawniony uregulowała kwestie, co do których w sposób wyczerpujący wypowiada się ustawa. Przyjmowanie w akcie planistycznym przepisów w zakresie uregulowanym w przepisach rangi ustawowej, a także modyfikowanie przepisu ustawowego przez akt wykonawczy niższego rzędu, dopuszczalne jest wyłącznie w granicach wyraźnie przewidzianego upoważnienia ustawowego (wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2003 r. sygn. akt II SA/Ka 1831/02; wyrok NSA z dnia 19 sierpnia 2002 r. sygn. akt II SA/Ka 508/02). W ten sposób należy również rozpatrywać ponowne regulowanie materii ustawowej w aktach prawa miejscowego. Stanowi to przesłankę stwierdzenia nieważności ocenianej uchwały w omawianym zakresie (por. podobnie wyrok WSA w Białymstoku z dnia 10 listopada 2020 r. II SA/Bk 369/20, Wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 września 2020 r. IV SA/Wa 2728/19, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 29 listopada 2017 r. IV SA/Po 772/17, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 1 lutego 2018 r. IV SA/Po 885/17.)”. Z uwagi na powyższe należy usunąć z projektu MPZP zapisów dotyczących drzew wskazanych do ochrony, gdyż w przedmiotowej lokalizacji dodatkowo kwestia ta została uregulowana w ustawie o ochronie zabytków i właściwym organem w sprawie jest Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

17. dopuszczenie w §13 ust. 1 pkt 3 lit. c termomodernizacji dachów budynków objętych ochroną konserwatorską, od strony zewnętrznej - warstwą docieplenia o grubości do 30 cm, w celu zapewnienia odpowiedniej izolacyjności termicznej budynku, przy jednoczesnym wskazaniu, że termomodernizacja jw. nie narusza ochrony gabarytów budynku, o której mowa w §13 ust. 1 pkt 1 lit. b;

18. całkowite usunięcie zapisu cyt. „Ustala się zakaz lokalizacji funkcji usługowej na kondygnacjach podziemnych lub w piwnicach lub w suterenach w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych” ze wszystkich terenów określonych w planie. Zapis powyższej treści znajduje się m.in. w §19 ust. 3, §20 ust. 3 itd. Powyższy zapis jest wprost szkodliwy dla zabytkowych budynków istniejących w samym sercu Krakowa, gdyż bez funkcji usługowej w suterenach i kondygnacjach piwnicznych, wskazane części budynków będą w dalszym ciągu popadać w ruinę, bez możliwości sfinansowania ich remontu z środków finansowych pochodzących z lokali usługowych mieszczących się na tych kondygnacjach. Szczęólnego podkreślenia wymaga fakt, że **po uchwaleniu planu nie będzie możliwy remont już istniejących lokali usługowych, gdyż takowy musiałby być zgodny z ustaleniami planu.**

19. Wyznaczenie ciągów widokowych należy uzupełnić o wskazania działań mających na celu ochronę tych widoków



Samo ustalenie ciągu widokowego nie zapewnia ochrony widoku, należy w MPZP wskazać jakie działania są pożądane, jakie dopuszczalne, a jakie wręcz niedopuszczalne czy zakazane.

Zgodnie z §11 ust. 18 pkt 1 MPZP, w celu ochrony wysokiej wartości historycznego krajobrazu miejskiego określa się i oznacza się na rysunku planu osie i ciągi widokowe: (...) ul. Powiśle od pl. Na Groblach do ul. Zwierzynieckiej i ul. Zwierzynieckiej od pl. Juliusza Kossaka do al. Zygmunta Krasińskiego od strony bulwarów Wisły. Jednakże w projekcie MPZP nie wskazano w jaki sposób powinna się odbywać ochrona ww. widoków. Nie wskazano jakie działania są pożądane, jakie dopuszczalne, a jakie wręcz niedopuszczalne czy zakazane przy realizacji robót budowlanych.

20. Skorygowanie lokalizacji planowanych szpalerów drzew w ul. Powiśle, które ustalono dosłownie na elewacjach budynków wpisanych do GEZ dla których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, co oznacza że elewacje tych budynków nawet w przypadku ich odbudowy pozostaną w tym samym miejscu tj. max. około 1,5 m od elewacji budynku. Poniżej zamieszczono fragment rysunku MPZP obszaru „Nowy Świat” ze wskazanym czerwoną obwiednią oraz czerwoną strzałką przedmiotowego szpaleru drzew.



oraz dodatkowo na istniejących sieciach: wodociągowej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie sieci ciepłowniczej, co pokazana na poniższym rysunku.



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl/>

Mając na uwadze powyższe wspomnieć należy, że wskazany szpaler najprawdopodobniej nigdy nie zostanie zrealizowany, gdyż wymagałby przełożenia istniejących sieci uzbrojenia terenu, co zapis ten czyni teoretycznym/fikcyjnym.

21. Wyjaśnienia i wskazania podstaw prawnych do ustalenia w MPZP pojęć niezdefiniowanych w obowiązujących przepisach prawa:

1. **Nieprzekraczalna linia lokalizacyjna** – pojęcie niewystępujące w żadnym akcie prawnym dotyczącym planowania przestrzennego
2. **Cenne obiekty noszące cechy zabytku** – w przepisach prawa nie występuje taka forma ochrony zabytku, dlatego też może stanowić nadużycie władztwa planistycznego gminy. Jeżeli faktycznie są to zabytki to należy je ująć w GEZ lub rejestrze - co skutkować powinno ponowieniem uzgodnienia z konserwatorem zabytków, a jeśli nie są to zabytki to nakładanie dodatkowych ograniczeń w tych obiektach pozostaje bez podstawy *prawnej*. *Szczególnego zaś podkreślenia wymaga fakt, że przyjmowanie w akcie planistycznym przepisów w zakresie uregulowanym w przepisach rangi ustawowej, a także modyfikowanie przepisu ustawowego przez akt wykonawczy niższego rzędu, dopuszczalne jest wyłącznie w granicach wyraźnie*

przewidzianego upoważnienia ustawowego. W ustawie o ochronie zabytków brak jest nie tylko ww. delegacji ale nawet definicji cennego obiektu noszącego cechy zabytku. Mając na uwadze powyższe zauważyć należy że również i zapisy dotyczące ww obiektów mogą stanowić o nieważności uchwały rady gminy w tym zakresie.

22. Skorygowanie ustaleń MPZP niezgodne ze studium i wzajemnie się wykluczających:

1. **Strefy zieleni ustalone na terenie MPZP zawyżają wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do tych wskazanych w studium (...) i stanowią de facto zakaz zabudowy oraz rozbudowy budynków w tej strefie.** Ponadto w planie wskazano, że 80% powierzchni biologicznie czynnej ma się znajdować na terenie cyt. „poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych)” a dodatkowo na tym terenie wyznaczono strefę zieleni (75% powierzchni na terenie cyt. „poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych)”) czym zawyżono i to wielokrotnie w stosunku do studium wskaźnik PBC co na **terenie ściślego centrum miasta wszystkie inwestycje sprowadza jedynie do przebudowy i ewentualnie nadbudowy istniejących budynków.**

Przykłady:

Teren MW.4 dz. nr 16/1 obr. 145 Śródmieście – całkowity zakaz zabudowy pomimo istniejącej w obiegu prawnym decyzji PnB nr 1533/6740.1/2021 znak: AU-01-2.6740.1.1576.2021.EPI

(mapka)

Pow. działki = 2009 m²

Wskaźnik min. PBC – **20%** (z czego 80% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) = pow. 401,8 m²

Rzeczywisty wskaźnik PBC z uwzględnieniem strefy zieleni

(z czego 75% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) - **100% = pow. 2009 m²**

co stanowi 500% wartości wskazanej w Studium (...)

Teren U.3 dz. nr 60/2 obr. 62 Śródmieście – blisko trzykrotne zawyżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do tej ustalonej w Studium (...)

(mapka)

Pow. działki = 3793 m²

Wskaźnik min. PBC – **20%** (z czego 80% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) = pow. 758,6 m²

Rzeczywisty wskaźnik PBC z uwzględnieniem strefy zieleni

(z czego 75% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) – **55,3% = około pow. 2096 m²**

co stanowi 276% wartości wskazanej w Studium (...)

Teren MW/U.9 dz. 42 obr. 145 Śródmieście - czteroipółkrotne zawyżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do tej ustalonej w Studium (...)

(mapka)

Pow. działki = 436 m²

Wskaźnik min. PBC – **20%** (z czego 80% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) = pow. 87,2 m²

Rzeczywisty wskaźnik PBC z uwzględnieniem strefy zieleni

(z czego 75% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) – **90,8% = około pow. 395,9 m²**

co stanowi 454% wartości wskazanej w Studium (...)

Teren MW/U.9 dz. 32/1 obr. 145 Śródmieście - trzypółkrotne zawyżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do tej ustalonej w Studium (...)

(mapka)

Pow. działki = 563 m²

Wskaźnik min. PBC – 20% (z czego 80% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) = pow. 112,6 m²

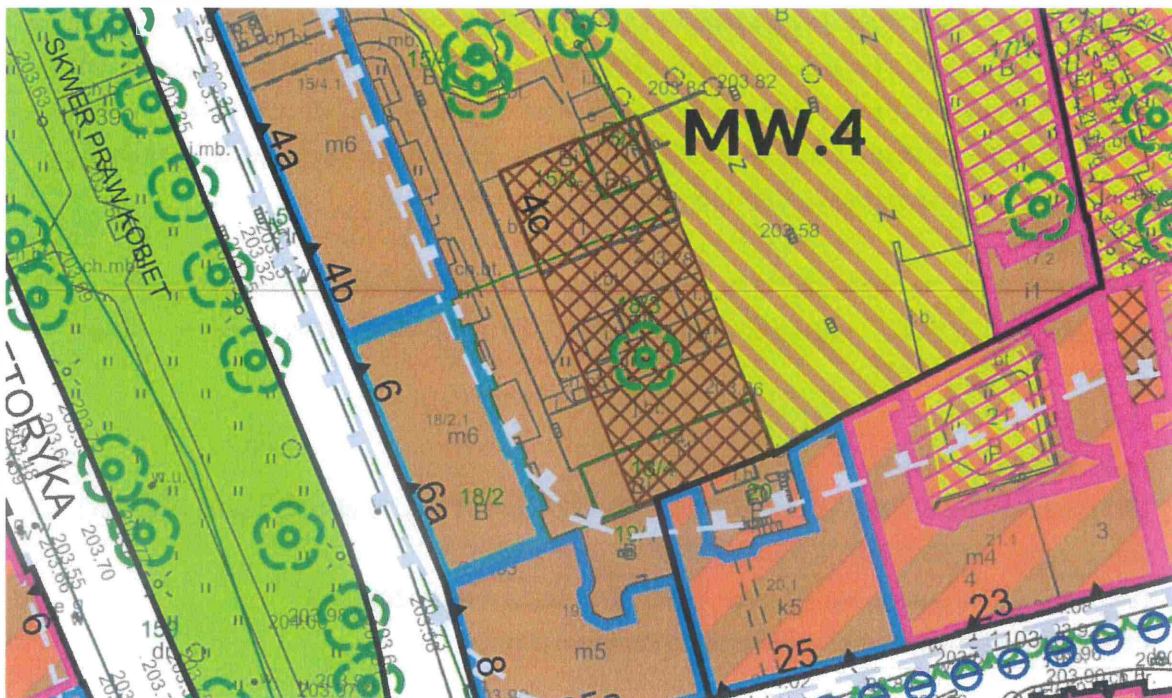
Rzeczywisty wskaźnik PBC z uwzględnieniem strefy zieleni

(z czego 75% na gruncie wg. §11 ust. 15 MPZP) – **70,5% = około pow. 396,9 m²**

co stanowi 352,5% wartości wskazanej w Studium (...)

2. Teren MW.4 dz. nr 18/3 obr. 145 Śródmieście

Na tym samym terenie wskazano strefę uzupełnienia zabudowy i jednocześnie w tym samym miejscu wskazano drzewo do ochrony (patrz powyżej w zakresie dopuszczalności wyznaczenia w MPZP drzew wskazanych do ochrony).



UZASADNIENIE

Niniejszym po otrzymaniu informacji od właściciela Pałacu Ogińskich i Potulickich przy ul. Piłsudskiego 4 w Krakowie na dz. nr 2/1 obr. 145 Śródmieście (teren w projekcie planu oznaczony jako U.8) o **zmianie stanowiska Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków** (pismo MWKZ z dn. 13.02.2024 r. znak: ZN-1.5183.279.2023.BS.KU) **wnoszę o naniesienia opisanych powyżej poprawek** w projekcie uchwały RMK w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowy Świat”. Pismem jw. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków dopuścił realizację nowej zabudowy na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej jako U.8 wysokością dostosowanej do zabudowy na dz. nr 1 i 3 obr. S-145 przy uwzględnieniu zaleceń konserwatorskich zawartych w piśmie jw., dlatego zasadnym jest uwzględnienie w zapisach planu, w jednostce U.8, zabudowy wskazanej przez konserwatora.

Odstąpienie od wyznaczenia strefy zieleni na terenie U.8 tj. na dz. nr 2/1, gdyż strefa ta wskazana została na istniejącej kondygnacji podziemnej budynku, co jest sprzeczne z

zapisami projektu uchwały dotyczącymi ww. strefy tj. z §11 ust. 14 projektu planu „Nowy Świat”, który wskazuje że cyt. *„Wyznacza się strefy zieleni, których zasięg oznaczono na rysunku planu. W obrębie tych stref ustala się (...) nakaz lokalizacji zieleni: z uwzględnieniem drzew, poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych) o powierzchni zieleni nie mniejszej niż 75% wskazanego obrysu strefy”;*

Odstąpienie od objęcia ochroną bryły i gabarytów oficyny bocznej i tylnej posadowionej na terenie U.8, a tym samym dopuszczenie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy, o której mowa w piśmie konserwatora jw. Oficyna boczna i tylna (garaż) są to budynki współczesne nie objęte żadną formą ochrony. Budynki te nie są wpisane do rejestru zabytków, nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz nie noszą znamion cennych obiektów noszących cechy zabytku.;

Rozszerzenie „strefy uzupełnień zabudowy” na dz. nr 2/1 obr. jw. - obszar U.8, w taki sposób aby możliwa była realizacji zamierzenia inwestycyjnego, dla którego wydane zostały zalecenia konserwatorskie wskazanym powyżej pismem;

Mając natomiast na uwadze deficyt miejsc parkingowych w ścisłym centrum Krakowa, zasadnym jest uwzględnienie w projekcie planu realizacji parkingu podziemnego na terenie U.8, dla którego wydano pozytywne zalecenia konserwatorskie;

Odstąpienie od wymogu zapewnienia stanowisk postojowych dla przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku Pałacu Ogińskich i Potulickich tj. zakresu robot budowlanych stanowiących część inwestycji na dz. nr 2/1 obr. jw. teren U.8;

Dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku Pałacu Ogińskich i Potulickich w zakresie wskazanym w piśmie konserwatora tj. przebudowy istniejącego dachu, budynku celem wykorzystania poddasza na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu z doświetleniem powstałej powierzchni na niższej kondygnacji lukarnami, a na wyższej - oknami połaciowymi. Połączenie budynku Pałacu Ogińskich i Potulickich z nową zabudową kubaturową planowaną na dz. nr 2/1 obr. jw.. poprzez naziemny, przeszklony łącznik komunikacyjny Odstąpienie od wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy dla Pałacu Ogińskich i Potulickich od strony podwórza co pozwoli na realizację naziemnego, przeszklonego łącznika komunikacyjnego łączącego pałac z nową zabudową, dla której pozytywne zalecenia wydał konserwator zabytków;

Ustalenie takich wskaźników zabudowy jakie zostały wskazane w piśmie właściciela nieruchomości, w odniesieniu do budynków istniejących na dz. nr 1 i 3 obr. S-145, tj. budynków, które zostały wskazane przez MWKZ w piśmie jw. jako właściwe do kontynuacji parametrów zabudowy dla terenu U.8.

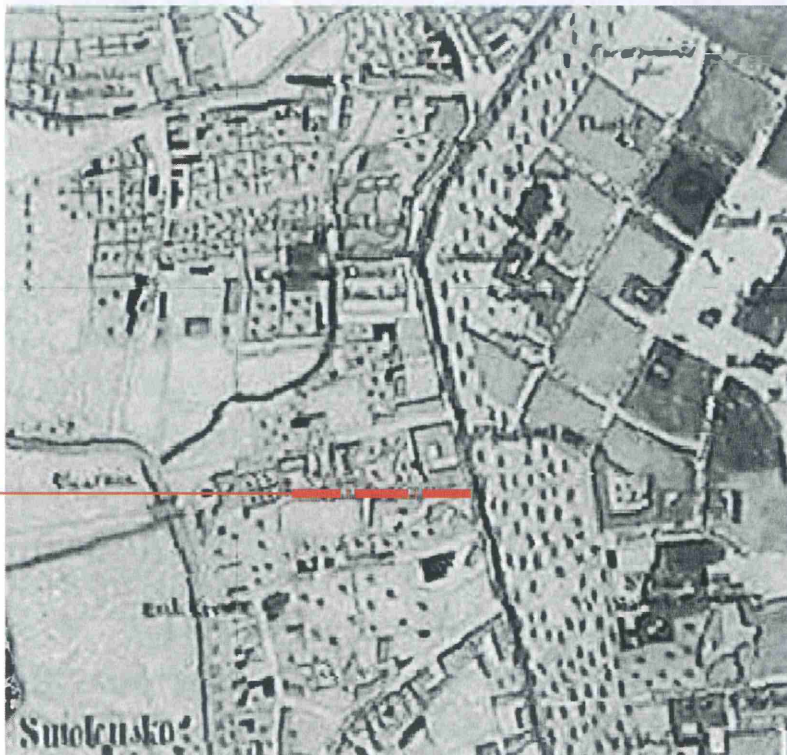
Do niniejszego wniosku o naniesienie poprawek załączam pismo właściciela nieruchomości wraz z załącznikami oraz pismem z dn. 13.02.2024 r. znak: ZN-1.5183.279.2023.BS.KU, zawierającym zalecenia konserwatorskie dla dz. nr 2.1 obr. jw. tj. terenu U.8.



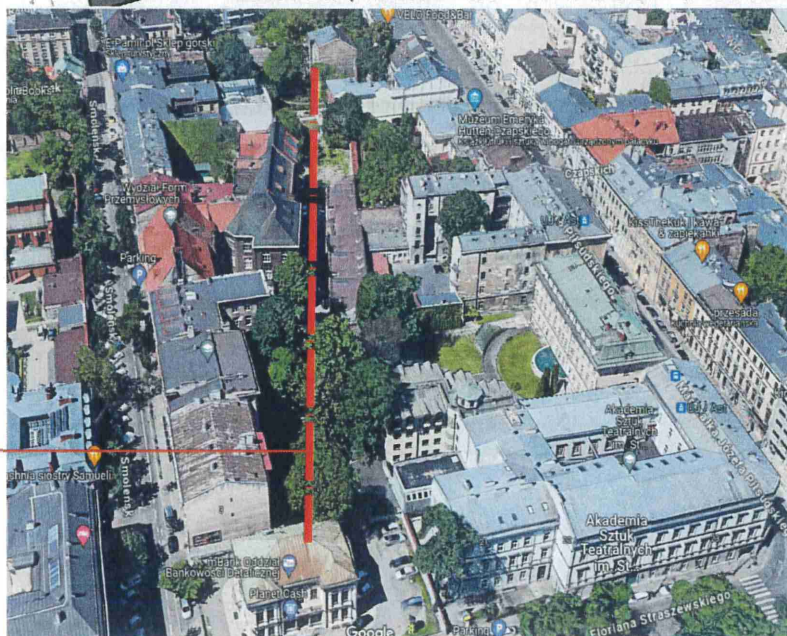
OŚ HISTORYCZNEGO PRZEJŚCIA MIĘDZY KWARTAŁAMI ZABUDOWY
-którego reminiscencje istnieją w podziale kwartałów zabudowy do dnia dzisiejszego, pomimo późniejszych (wtórnych) podziałów własnościowych, co pokazano na aktualnym widoku "z lotu ptaka" poniżej

FRAGMENT PLANU KRAKOWA Z ATLASU KUMMERER Z 1855 R.

(źródło: MSIP UMK https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_historia.json)



PRZEJŚCIE MIĘDZY KWARTAŁAMI ZABUDOWY NA MAPIE EWIDENCYJNEJ



AKTUALNY WIDOK "Z LOTU PTAKA" NA HISTORYCZNE PRZEJŚCIE MIĘDZY KWARTAŁAMI

(źródło: <https://www.google.pl/maps/@50.0596262,19.9347017,162a,35y,275.16h,56.39t/data=!3m1!1e3?entry=ttu>)

Michał Cichan