

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

**Pani Barbara Wakulicz**

Jestem pracownikiem Biura Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa i poprowadzę dzisiejszą dyskusję publiczną. Ze mną jest Pani Elżbieta Szczepińska, która jest zastępcą Dyrektora w Biurze Planowania Przestrzennego oraz Pan Sebastian Chwedeczko – Prezes Biura Rozwoju Krakowa, który jest jednocześnie głównym projektantem planu Monte Cassino – Konopnicka. Pan Prezes przyszedł z pracownikami Biura, których pewnie przy prezentacji planu przedstawi. Spotkaliśmy się dzisiaj na okoliczność dyskusji publicznej, która jest organizowana w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Monte Cassino – Konopnicka. Dyskusja publiczna jest nagrywana i proszę Państwa o wpisanie się na listę obecności, którą koleżanka teraz Państwu przekaze. Jeszcze z takich porządkowych informacji chciałam przekazać, że pierwszym etapem dyskusji publicznej jest informacja, przedstawienie założeń przyjętych w projekcie planu przez głównych projektantów, a następnie rozpoczniemy dyskusję i Państwo będziecie mogli zadawać pytania, w związku z tym bardzo proszę o nieprzerywanie w momencie, kiedy prowadzi projektant, każdy z Państwa będzie mógł zabrać głos w dyskusji. Jeśli chodzi o procedurę planistyczną planu miejscowego Monte Cassino – Konopnicka to 24 lutego 2012 roku ukazało się ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania tego planu, w którym wyznaczono nieprzekraczalny termin składania wniosków do planu na 23 marca 2012 roku i w tym terminie zostały złożone 22 wnioski. Wnioski wszystkie zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta z 10 października 2012 roku. Następnie projektanci przygotowali projekt planu i zgodnie z przyjętą procedurą planistyczną został wysłany projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt uzyskał wszystkie niezbędne wymagane prawem uzgodnienia i opinie, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu i właśnie jesteśmy na etapie wyłożenia, które trwa od 23 kwietnia i potrwa jeszcze do 24 maja. Wyłożenie odbywa się w Biurze Planowania Przestrzennego i oczywiście w terminach wyznaczonych w ogłoszeniu Państwo możecie kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym. Z uwagi na charakter dyskusji publicznej wszystkie uwagi i postulaty, o których będziemy dzisiaj tutaj rozmawiać, które Państwo będziecie mieli do tego planu muszą Państwo spisać i złożyć, niezależnie od tego, co tutaj będzie dzisiaj powiedziane na piśmie jako uwagę do 7 czerwca 2013 roku. Wszystkie te uwagi zostaną rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta. Ja teraz oddam głos projektantom planu.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Ja nie będę przedłużał i robił specjalnych wstępów, przedstawię tylko zespół projektowy, po mojej prawej stronie Pan Jan Pach – zagadnienia prawne, Pani Beata Cichy – zagadnienia przestrzenne i Pani Nastachnik – zagadnienia środowiskowe. Projekt planu omówi Pani Beata Cichy, a następnie przejdziemy do pytań, dyskusji i będziemy na bieżąco wszystko wyjaśniać. Dziękuję.

**Projektant planu Pani Beata Cichy**

Projekt planu opracowywany jest na podstawie uchwały Rady Miasta podjętej 4 stycznia 2012 roku, obejmuje on obszar około 25,10 ha w dzielnicy VII Dębniki, ograniczony jest ulicą Konopnickiej, Monte Cassino oraz od południa osiedlem Podwawelskim. Podstawowym celem planu jest przede wszystkim możliwość wprowadzenia nowej zabudowy w sposób uporządkowany i zapobiegający dalszej degradacji, kolejnym celem również jest umożliwienie lokalizacji w tym obszarze funkcji usługowej, usługowo – mieszkaniowej oraz mieszkaniowo – usługowej, wytworzenie zabudowy usługowej w sposób kształtujący pierzeję

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

wzdłuż głównych arterii oraz umożliwienie wyodrębnienia obszaru pod usługi celu publicznego jakim między innymi jest w tym obszarze najważniejszy element, centrum kongresowe. W stanie istniejącym obszar jest w przeważającej części zainwestowany, wolne od inwestycji są tereny wzdłuż ulicy Konopnickiej, na tej planszy widzimy bilans terenu w stanie istniejącym, przeważająca część bo aż 28 % stanowi układ komunikacyjny, a to z tego powodu, że w całym swoim przebiegu wzdłuż planu ulica Monte Cassino została wciągnięta do granic opracowania, stąd przeważa tutaj teren komunikacji, natomiast również wyodrębnione zostały obszary zabudowy usługowej, 10 %, jak również zabudowy wielorodzinnej 15 %. W stanie istniejącym zabudowa usługowa przyjmuje różne kształty w przestrzeni, przeważają tutaj budynki przykryte dachami płaskimi, kolejną funkcją występującą w obszarze, która można powiedzieć przeważa w jego środkowej części jest zabudowa wielorodzinna również o zróżnicowanej formie, natomiast pojawiają się również zabudowania w postaci kamienic, pojawiały się one wzdłuż ulicy Konopnickiej, są one po części wpisane również w niektórych przypadkach występujących wewnątrz obszaru do ewidencji zabytków. Jeśli chodzi o strukturę własności, która również była analizowana na wstępnym etapie przeważają w tym terenie grunty gminy Kraków nie oddane w żadną formę władania jak również drugą z kolei powierzchnią czyli około 4 ha 29 arów stanowią grunty osób fizycznych. Na wstępnym etapie sporządzania projektu planu mieliście Państwo okazję składać wnioski, wniosków tych złożono 22, w przeważającej części dotyczyły one przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową bądź też mieszkaniową wielorodzinną z usługami jak również odnosiły się do szczegółowych ustaleń projektu planu w zakresie wysokości oraz gabarytów i formy nowo projektowanej zabudowy. Na wstępnym etapie również przeanalizowano uwarunkowania jakie stanowi obowiązujące Studium, teren ten w Studium przeznaczony jest pod rozwój zabudowy usługowej o funkcji usług publicznych jak również zabudowy usługowej o funkcji usług komercyjnych, wyznaczone zostały w Studium również główne ciągi miejskie w celu ukształtowania pierzei usługowych oraz ten obszar został wskazany, to jest pomarańczowa obwódka, jako kluczowy obszar aktywizacji o znaczeniu kulturowym. Jeśli chodzi o uwarunkowania kulturowe i środowiskowe część wschodnia terenu znajduje się w granicy otuliny Parku Bielańsko – Tynieckiego oraz zlokalizowany jest teren w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony wartości kulturowej jaka znajduje się w rejonie Dębnik. Przez południową część obszaru planu przebiega strefa kształtowania systemu przyrodniczego, która obejmuje tereny zieleni urządzonej również wskazane w obowiązującym Studium. Jeśli chodzi o układ komunikacyjny określony w obowiązującym Studium w granicach obszaru nie wprowadza się nowych powiązań komunikacyjnych, ważnym elementem jest terminal autobusowy, który jako piktogram również został wskazany w rejonie ulicy Konopnickiej. Ważnym uwarunkowaniem jakie występuje w tym obszarze jest wydana decyzja odnosząca się do inwestycji drogowej, jest to budowa i rozbudowa układu ulic dla obsługi centrum kongresowego po jego południowej stronie i zajmuje ona dosyć spory obszar do tej pory nie zainwestowany, który aktualnie pełni formę zieleni urządzonej oraz obejmuje tereny wokół istniejących pojedynczych budynków mieszkaniowych bądź usługowych. Jeśli chodzi o uwarunkowania z zakresu otoczenia przestrzennego po stronie wschodniej zlokalizowany jest obszar planu Bulwary Wisły, który jest sporządzany, północna część już wspomnianych Dębnik objęta jest planem obowiązującym oraz po części, w części południowej styka się obszar ujścia Wilgi, który również obowiązuje od 2006 roku. Projekt planu, który jest wykładany do publicznego wglądu, nad którym dzisiaj będziemy dyskutować jest w pełni zgodny z ustaleniami Studium. W jego zakresie wyznaczono tereny zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Konopnickiej oraz we

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

wnętrzu tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Takie rozróżnienie terenów przede wszystkim nastąpiło ze względu na zdiagnozowanie istniejącej tkanki, która w przeważającej części stanowi zabudowę wielorodzinną. Wyznaczono również w ramach obiektów i obszarów bezpośrednio zlokalizowanych, przyległych do nich, wpisanych do rejestru zabytków tereny zieleni urządzonej z usługami. Daje to możliwość adaptowania tych budynków do funkcji określonych w planie jak również lokalizację nowych obiektów w ramach tych terenów oczywiście pod pełnym nadzorem służb konserwatorskich. W obszarze planu wyznaczono również tereny zieleni urządzonej, która ma stanowić powiązania pomiędzy różnymi strukturami w przestrzeni. Ważnym elementem, o którym była mowa czyli obszar objęty decyzją odnośnie lokalizacji tej infrastruktury komunikacyjnej, obszar ten został wskazany pod tereny UKU, które stanowią tereny z możliwością lokalizacji między innymi terminalu autobusowego jak również parkingów z możliwością lokalizacji nad tą funkcją zabudowy usługowej w celu wytworzenia przestrzeni pomiędzy zwartą pierzeją ulicy Konopnickiej, a centrum kongresowym. Po południowej stronie centrum kongresowego wyznaczona została przestrzeń publiczna stanowiąca przedpole dla tego obiektu ze względu na to, iż jego północna elewacja bezpośrednio styka nam się z obszarem komunikacyjnym, dlatego też w projekcie planu została wytworzona przestrzeń stanowiąca właśnie przedpole i wejście, zgodnie z wejściem oczywiście do tego budynku od strony południowej. Jeśli chodzi o wysokości w obszarze planu zostały one ukształtowane od 29 m wzdłuż ulicy Konopnickiej w przeważającej jej części, 25 m w bezpośrednim sąsiedztwie centrum kongresowego, wzdłuż ulicy Monte Cassino 21 m, natomiast we wnętrzu te wysokości kształtują się od 18 do 9 m, 9-metrowe budynki mogą powstać w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych, są to obszary objęte strefą sąsiedztwa właśnie z budynkami wpisanymi do ewidencji zabytków. Najważniejszy obszar tutaj w tym terenie oprócz centrum kongresowego, obszaru objętego ZRID stanowi teren zieleni urządzonej bądź zieleni towarzyszącej istniejącym obiektom budowlanym. Tereny te zostały wyznaczone w zgodności ze Studium, tu poproszę o planszę kolejną czyli uwarunkowania środowiskowe, te tereny obejmują wyznaczoną w Studium strefę kształtowania systemu przyrodniczego, stąd powstały w miejscach aktualnie zainwestowanych obszary zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym, w których możliwe jest utrzymanie dotychczasowej tkanki z możliwością odbudowy do istniejących gabarytów jak również remontu. Jeśli chodzi o bilans terenów czyli przyrost terenów możliwych do zainwestowania jest on niewielki, ponieważ tereny do zainwestowania w stanie istniejącym stwierdzone poprzez inwentaryzację urbanistyczną wynoszą 10,33 ha, natomiast po wykonaniu projektu planu wynoszą one 10,57 ha, musimy mieć tutaj świadomość, że przeważająca część tego terenu wskazana jest do przeobrażeń, natomiast niewielka część, głównie tak jak powiedziałam wzdłuż ulicy Konopnickiej, jest możliwa do zainwestowania nową kubaturą. Serdecznie dziękuję za wysłuchanie i bardzo prosimy o zadawanie pytań.

**Pani Barbara Wakulicz**

Może jeszcze zanim zaczniemy dyskusję kilka takich spraw porządkowych, a mianowicie bardzo proszę o przedstawienie się z imienia i z nazwiska przed zabraniem głosu, ponieważ dyskusja publiczna jest nagrywana, a następnie z niej jest sporządzany stenogram, który następnie jest dołączany jako załącznik do protokołu z dyskusji publicznej czyli generalnie są to elementy całej dokumentacji planistycznej, którą sporządza się przy sporządzaniu planu miejscowego. Kto z Państwa chciałby zabrać głos?

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

**Pan /.../\***

Ja mam takie pytanie, żeby przedstawić mapę, nie pamiętam dokładnie, chyba uwarunkowania środowiskowe, w każdym bądź razie tam była zaznaczona tak granica niebieską grubą linią, tam były tereny zielone. Jest taka mapka, która była wyznaczona taką niebieską grubą linią i literą A zaznaczone.

**Projektant planu Pani Beata Cichy**

Tutaj mamy rysunek prognozy.

**Pan /.../\***

Chodzi mi o ten obszar tutaj, było takie grubą niebieską linią zaznaczone, litera A. Jak się ma ta granica niebieską linią w stosunku do tego zielonego koloru.

**Projektant planu Pani Beata Cichy**

Ta granica, która jest widoczna na prognozie środowiskowej czyli granica obszarów, którą objęte są tereny zieleni została wyznaczona w opracowaniu ekofizjograficznym, które jest sporządzane na wstępnym etapie przed projektem planu. Natomiast po przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oprócz analizy uwarunkowań, o których powiedziałam, analizie poddane są również wnioski złożone do planu i z tego też powodu tereny wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym jako teren do utrzymania zieleni mogą ulec zawężeniu. Ta linia nie jest w opracowaniu ekofizjograficznym sztywna do przeniesienia do projektu planu. Powiązanie zieleni zostało bo takie było założenie planu, natomiast musimy mieć świadomość tego, że w tym terenie w obowiązującym Studium obszar jest wskazany do zainwestowania. Dlatego ze względu na złożone wnioski jak również analizę odrębnych decyzji administracyjnych te obszary są pozostawione w niezbędnym swoim zakresie tak aby utrzymać myśl przestrzenną czyli te powiązania przestrzenne w formie zieleni.

**Pani /.../\***

Do tego samego obszaru mam takie uwagi, ponieważ ta właśnie działka, na której ten paseczek miałby być zieleni czynnej ma te wskaźniki niezgodne z ogólnie obowiązującymi w terenie wskaźnikami, które przewiduje plan. Wszystkie działki tutaj mają wyższe te wskaźniki, tutaj są wyjątkowo jakieś niskie, poza tym ta działka jest bardzo wąska i z obydwu stron działki są budynki, z których okna wychodzą właśnie na tę działkę i to jest jedyny dostęp światła od strony tego właśnie takiego, można powiedzieć prześwit taki i właściwie w tej chwili jest tam trochę terenu zielonego i są parkingi i są jakieś garaże, jest jedyny tutaj dostęp światła i jedyna możliwość przewietrzenia tego terenu, tam w tej chwili, po drugiej stronie jest dom jednorodzinny niski gdzie jest opalany nawet węglem, tam właściwie w okresie zimowym jest problem z przewietrzaniem i nie wyobrażam sobie jeszcze zagęszczenia tego terenu.

**Projektant planu Pani Beata Cichy**

Bardzo proszę w zakresie wskaźników, wysokości o złożenie uwagi do projektu planu, ponieważ dzisiejsze spotkanie nie ma na celu analizy poszczególnych działek jeśli chodzi o możliwość ich zainwestowania, natomiast tak obszar jest wskazany pod zabudowę usługową i w ogóle zagospodarowanie terenie ma na celu podniesienie intensyfikacji. Ale bardzo proszę ująć wszelkie swoje wątpliwości, pytania bądź elementy, z którymi się Państwo nie zgadzają, w uwadze.

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

**Pani /.../\***

Dlaczego te wskaźniki akurat dla tego terenu są tak ustalone, nie tak jak wszystkich innych, tam na początku pisze, że 50 % powinno być biologicznie czynnej, a dla budownictwa takiego 30 %, a tu jest tylko 25 % powierzchni biologicznie czynnej, a na planie to w ogóle jest jakiś maleńki paseczek zieleni i to od strony północno – zachodniej gdzie tam w ogóle nic nie urośnie oprócz mchu bo tam jest teren bardzo podmokły i jeszcze jak zacieniony będzie to jest bez sensu planowanie takie.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Proszę Państwa my tu od samego początku mieliśmy jakby bardzo ważki problem polegający na tym, że chcąc być zgodni z prawem czyli zgodni ze Studium, które w tym terenie wyznacza obszar zdecydowanie przeznaczony pod intensywną zabudowę można powiedzieć szukaliśmy powiązań i terenów zielonych czasem bardzo intensywnie, MKUA nawet zwróciła nam uwagę, że nawet czasem być może na siłę to robimy. Natomiast jeśli chodzi, tylko mówię o szukaniu tych terenów przeznaczonych pod zieleni, natomiast w tym konkretnym przypadku to połączenie zielone, ono sugeruje, że faktycznie wydaje się tutaj właściwe byłoby poszerzenie tego pasa zielni, niemniej rozbijamy się o ten mur zgodności ze Studium. Powiem tak, możemy tutaj, pewnie będzie rozpatrywana uwaga Państwa, którą złożycie odnośnie wskaźników, natomiast trudno jest w tym momencie wyrokować czy będzie rozpatrywana w kierunku, bo rozumiem, że uwaga będzie dotyczyła przeznaczenia terenu pod teren zielony, więc to powiem szczerze trudno jest wyrokować czy w tym momencie jest do przesądzenia na tym etapie szczególnie, że to bardziej w kierunku myślę regulacji wskaźnikami o ile będą zgodne ze Studium niż całkowitego pójścia w kierunku niezgodności ze Studium czyli przeznaczenia tego pod teren zielony, ale nie chcę wyrokować. Tym niemniej jeżeli jest taka uwaga, bardzo proszę o złożenie takiej uwagi, bo będzie to szalenie istotne dla dalszego procedowania tego planu w zakresie, który Państwo chcielibyście tutaj osiągnąć.

**Mówca**

W zasadzie sprawa dotyczy mojego prywatnego terenu, który tutaj, ja już wcześniej mówiłem, po pierwsze już od dziesięcioleci był jako teren usługowo – mieszkaniowy i ci mieszkańcy, którzy tutaj protestują przeciwko budowie bo ja jestem na etapie wuzetki, która jest procedowana szósty rok, nie będę ukrywał, że są, nie jest to jakiś precedens jeżeli chodzi o zabudowę i tutaj jakieś małe odległości, przecież tutaj po drugiej stronie ulicy Mieszkańskiej również są takie budynki i również znajdują się w małej odległości, są to budynki trzypiętrowe i jakoś nie przeszkadza to w użytkowaniu tych terenów. Proszę Państwa ta dyskusja to już jest od lat dwutysięcznych, ja mówiłem, proszę bardzo kupcie ten teren, nie ma problemu i teraz również mogę dać propozycje, proszę kupić ten teren, nie ma problemu tylko odpowiednio zapłacić, ja będę wnioskował o włączenie tego terenu mojego pod zabudowę UMW5, może będzie trochę niższa, nie koniecznie musi to być U5. Państwo wybudowaliście ten budynek swój taki dość spory na tej działce bo przypominam, że jest blisko 50 % zabudowy w stosunku do powierzchni, tam przekraczaliście normy zabudowy i Wydział Architektury to przyklepał, a teraz jest nagle wrzask bo chcą budować tutaj, tak, chcą budować.

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

**Mówczyni**

Ja właśnie w sprawie tej budowy, którą Pan zamierza tutaj poczynić, ja myślę, że tutaj nie ma miejsca na taki budynek jak Pan tutaj zaplanował bo ta działka tutaj ma 11 m, ale jakieś wskaźniki powinny być, przy naszej działce jest 30 % zieleni chociaż i tak jest to już zagęszczona rzeczywiście ta zabudowa, ale jednak te 30 % jest.

**Pani Elżbieta Szczepińska**

Proszę Państwa ja bym chciała prosić, żeby dyskusja dotyczyła rozwiązań projektu planu, dlatego, że tu mamy projektantów, można zadawać pytania, natomiast Państwo troszkę prowadzą dyskusję pomiędzy sobą, a projektanci nie uczestniczą, Pani zadała pytanie, dostała odpowiedź, rozumiem, że Pan jakby nie ma uwag do planu lub jeżeli Pan ma to proszę je wyartykułować bo chcielibyśmy skorzystać z wiedzy projektantów.

**Mówca**

Więc jeśli chodzi o ten pas zieleni w zasadzie nie mam tutaj większych uwag z tym, że chciałbym go zmniejszyć o 1 m.

**Pani Elżbieta Szczepińska**

Ja rozumiem, że taką uwagę Pan będzie składał, w tym momencie mogę wybudować budynek troszkę niższy, a troszkę większy gabarytowo, ja rozumiem tych ludzi z tym, że oni również powinni mnie zrozumieć jako właściciela terenu. Teraz odnośnie tutaj tej zieleni bo z tego, co rozmawiałem z Panią Cichy twierdziła, że tutaj będzie ciąg pieszy. Wydaje mi się, że na tyle małe są tutaj odległości, że te ciągi piesze delikatnie mówiąc nie mają sensu, przecież tutaj jest około 120, 130 m. Jeśli nawet ja tutaj zrobię przedmiotową inwestycję to i tak ciąg pieszy będzie, chyba, że Państwo ze spółdzielni mieszkaniowej nie udostępnią swojego chodnika, ja udostępnię, nie ma problemu, więc praktycznie będą w tym momencie dwa takie ciągi piesze.

**Pan /.../\***

Ja chciałbym podyskutować o tym terenie, jestem także jako firma, właścicielem jednej z działek, po pierwsze co do funkcji, mając na uwadze to co autor planu powiedział, że założenia są, że mamy pierzeje głównych ulic usługowe, a we wnętrzu mieszkaniówkę, zwłaszcza gdzie jest taka tradycja, uważam, że akurat ten element idealnie pasuje, żeby tu dopuścić także mieszkaniową zabudowę, jak widać jest tradycja tego miejsca, są tu trzy istniejące kamienice, na dzisiaj w złym stanie technicznym, ale planujemy tą funkcję utrzymać i wnioskowaliśmy to i powtórzmy ten wniosek, aby w tym rejonie dokładnie, jak mówię nie ingerując w pierzeję ulicy Konopnickiej dopuścić jako dopuszczalną zabudowę wielorodzinną, nie wiem czy od razu się będą autorzy ustosunkowywać.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Tu się nie ma do czego ustosunkowywać bo jeżeli Studium w tym zakresie daje możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, a chyba tak jest, do 50 % o ile się nie mylę, czyli przeważająca funkcja komercyjna więc jeżeli Pan złoży uwagę do planu i nie będzie to w sprzeczności z prawem, z założeniami, Studium itd., to myślę, że, oczywiście niczego nie obiecując, nie jest to jakiś błąd, natomiast siłą rzeczy cała pierzeja od ulicy Konopnickiej dla nas wydaje się się, że przede wszystkim wartość tej pierzei polega na, jeżeli mówimy o funkcji, polega na lokalizacji usług, bo to generalnie usługi kształtują pierzeję poważnych

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

arterii w dużych miastach, natomiast zabudowa mieszkaniowa, rozumiem, że to taka bardziej w kierunku ulicy Barskiej skierowana.

**Pan /.../\***

Tak, dlatego na początku powiedziałem, że nie chcę łamać tego założenia podstawowego i ten wniosek nie będzie w sprzeczności. Drugi wniosek, który się nasuwa stąd, że Państwo zakładacie, że nowo wydzielane działki mają być nie mniejsze niż 2 tys. m, tutaj mamy strukturę własności dość rozdrobnioną, 11, 7, 2, 1 a i jest tu dwóch czy trzech właścicieli, licząc także miasto, planujemy to scalić i podzielić na nowo sensowniej, myślę, że taka możliwość będzie bo to nie będzie sensu stricte podział nowy tylko odtworzenie proporcji własności w nowym układzie architektoniczno – urbanistycznym korzystniejszym, czy to będzie dopuszczone przez plan, będziemy to wnioskować w każdym razie żeby taka możliwość była.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Jaka możliwość tak naprawdę, rozumiem, że wielkości działek przedstawione w planie Państwa nie satysfakcjonują.

**Pan /.../\***

Chcemy się z sąsiadem zamienić i utrzymując parytet wielkości działek podzielić na nowo te działki połączone tak żeby to było korzystne urbanistycznie i architektonicznie.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Właśnie z tego wynika między innymi to dlaczego dajemy działki, które pewnie sugerujecie Państwo, że są za duże w nowych podziałach, mianowicie z tego, żeby otrzymać na końcu przestrzeń, która będzie w miarę możliwości jednorodna czyli nie mamy iluś tam małych działek, na których stawiamy małe inwestycje, często skonfliktowane bo trudno jest między sąsiadami się dogadać odnośnie granicy odległości i raczej myślimy o tym obszarze, wydaje się, że to jest ten kierunek żeby to były, akurat w tym miejscu wyjątkowo, obiekty, które są jednorodne przestrzennie, architektonicznie, a tego w sumie wymaga tak naprawdę większa działka.

**Pan /.../\***

Dokładnie ta idea nam przyświeca czyli jesteśmy w zgodzie z sąsiadem, chcemy to potraktować jako wspólną inwestycję, natomiast utrzymać ten parytet własności terenu, który jest, czyli po prostu zmienić układ granic działek po to żeby to było korzystniejsze urbanistycznie właśnie w celu uzyskania jednorodnej formy architektonicznej.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

To trzeba w treści uwagi.

**Pan /.../\***

A korzystając z obecności Pani Dyrektora Biura Planowania chciałem też zapytać, dlaczego Państwo jako Biuro Planowania ciągle negatywnie opiniujecie możliwość zakupu działek miejskich, które ewidentnie nie będą dla innych celów miejskich tu potrzebne, a także pozwoliły, mimo, że Wydział Skarbu jest za sprzedażą, wszystkie inne wydziały

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

merytoryczne są za, a Państwo jako jedyny wydział merytoryczny ciągle jeszcze opiniujecie negatywnie taką możliwość.

**Pani Elżbieta Szczepińska**

Proszę Pana staramy się na ogół, akurat w szczegółach nie znam tematu, natomiast zaraz wyjaśnię jakby ogólną zasadę, staramy się wstrzymać podczas procedowania planu ruchu własnościowego działek związanych z działkami gminy po to, że dopiero jak plan będzie uchwalony można było to zrobić bo czasem zdarza się, że działka gminy jest potrzebna właśnie dla celów publicznych i żeby nie zaszła taka sytuacja, że w tym czasie gmina sprzedała działkę. Więc nie jest to związane jakby generalnie z negatywnym, że gmina nie chce zbyć działek swoich na terenie planu, ale podczas procedowania staramy się wstrzymać ten ruch. Więc jeżeli już są takie rozstrzygnięcia planistyczne, jesteśmy np. już przed uchwaleniem, już wiemy, że plan jest stabilny to Wydział Skarbu zwraca się ponownie i my opiniujemy.

**Pan /.../\***

I jak negatywnie to można liczyć na pozytywną opinię.

**Pani Elżbieta Szczepińska**

Ja tak myślę, że w tej sytuacji, ponieważ tam jest tak jak Pan powiedział, działki nieduże i działki, które się jakby przenikają więc najprawdopodobniej gmina przystąpi do sprzedaży, być może jest o też kwestia na zasadzie dopełnienia bo nie pamiętam wielkości, to jest ogólna zasada, że podczas gdy plan jest sporządzany, jeszcze nie jest zamknięty projekt planu tak, że już wiemy o jego kształcie, staramy się w tym momencie wstrzymać.

**Pan /.../\***

Tylko wtedy, kiedy rozmawialiśmy Pani powiedziała, że ma Pani już koncepcję i widzi Pani, że to nie będzie sprzeczne z założeniami planu.

**Pani Elżbieta Szczepińska**

Ale jednak projekt planu się zmienia. Jak już zostaną rozpatrzone uwagi i będziemy wiedzieć jak plan, jeżeli będzie zmieniany, to jak będzie zmieniany, to jest po prostu jeszcze cały czas te ustalenia planu mogą ulegać zmianie.

**Pan /.../\***

Mamy tu jeszcze uwagi szczegółowe, bardziej techniczne, ale to oddam głos fachowcowi.

**Pan /.../\***

Ja jako projektant reprezentuję kilku właścicieli tego właśnie terenu tutaj i rzeczywiście kilku właścicieli doszło do porozumienia i chcą zrealizować jeden obiekt i łączna powierzchnia tych działek jest około 20 arów, a struktura tych działek jest tak jak Pan /.../\* powiedział, to są kilkuarowe działki. Te działki w obecnym układzie i konfiguracji wynikają z dawnych, XIX-wiecznych podziałów kamienic czynszowych, małych kamieniczek, które obecnie stoją w ruinie i w interesie wszystkich, gminy jest żeby zlikwidować ten stan. I teraz żeby powstał ten jeden obiekt wiadomą rzeczą jest, że powinniśmy do tego układu funkcjonalnego dostosować się czyli zrobić korektę granic. Właściciele chcą pozostać przy swojej własności, nie chcą tych działek sprzedawać tylko chcą w ramach jednej spółki celowej zrealizować jeden większy obiekt. Dlatego też potrzebujemy dokonać korekty przebiegu granic z zachowaniem



**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

istniejących jej powierzchni czyli jeżeli właściciel A ma 7 a, a właściciel B ma 10 arów, to chcą w dalszym ciągu pozostać przy tych powierzchniach, ale chcemy dokonać korekty dlatego, że to będzie obiekt gdzie będzie kilku użytkowników, ale ze względu na strukturę funkcjonalną chcemy dokonać korekty. I dlatego my wnioskujemy, abyście Państwo dopuścili możliwość zachowania istniejących powierzchni działek takie jakie są obecnie dla danych obszarów po to żeby nie nastąpił jakiś pat bo w przeciwnym razie jeżeli postawimy warunek, że przy podziałach musi być 20 a działka to praktycznie doprowadzimy do tego, że ci inwestorzy się będą musieli pozbyć tych działek, albo jeden drugiemu sprzedać lub najchętniej gmina żeby kupiła ten teren. I oczywiście taka opcja też wchodzi w rachubę, proszę gmina niech kupi ten teren i nie ma problemu, wtedy mamy 20 a i większe działki. Natomiast jeżeli ci inwestorzy, obecni właściciele mają tutaj zrobić inwestycję w sąsiedztwie centrum kongresowego to trzeba im to umożliwić z zachowaniem istniejących powierzchni własności. I to jest nasz wniosek. Druga kwestia, też dotyczy tych niewielkich działek, 7, 10 a, dla centrum kongresowego został zaproponowany wskaźnik intensywności na poziomie około 6, przy czym dla tego terenu właśnie naszego jest to wskaźnik na poziomie 4, teraz w momencie jeżeli my dla małych działek obniżamy wskaźnik intensywności to doprowadzimy do tego, że powstaną nam skrajnie małe kubatury, w sąsiedztwie wielkiego centrum 30 – 40 tys. m<sup>2</sup> dużych kubatur na tych 10 a działkach powstaną nam budynki rzędu 2 tys., 4 tys. pow. użytkowej. My prosimy o zwiększenie intensywności na działkach mniejszych po to żeby dostosować gabarytowo te właśnie tutaj obiekty tworzące pierzeję ulicy Konopnickiej nie dostosowując wprost oczywiście do centrum, ale żeby nie były karykaturalnie małe. Czyli my uważamy, że dla mniejszych działek powinno się dopuścić zwiększenie intensywności co najmniej do takiego poziomu jak centrum kongresowe, albo nawet więcej, dlatego, że nie wszędzie i nasz inwestor jak najbardziej intensywność 4 jest w stanie utrzymać dlatego, że ma właśnie większą działkę czyli jak jest działka /.../

**Pani Elżbieta Szczepińska**

Ja rozumiem, że Państwo to złożą w uwadze, jakby wtedy tak wyartykułują szczegółowo swoje zamiary inwestycyjne, ale moje pytanie jest takie, czy Państwo chcą budować jeden obiekt i dokonać w nim jakby podziału na części własności, to wtedy ta intensywność tutaj, to co Pan mówi, nie będzie zachodziła taka sytuacja, czy Państwo chcą wybudować, jakby wcześniej dokonać podziału i wybudować kilka obiektów.

**Pan /.../\***

Nie, chcemy to zrealizować na tej działce obiekt jeżeli zostanie dopuszczona funkcja np. mieszkaniowa to obiekt dwufunkcyjny, biurowo – mieszkaniowy, jest dwóch inwestorów, jeden chce realizować od strony ulicy Konopnickiej funkcję biurową, a od strony właśnie osiedla funkcję mieszkaniową, jeden budynek jako jeden kompleks, ale potrzebujemy rozdzielić, zrobić korektę tych granic, stąd to był mój pierwszy wniosek.

**Pani Elżbieta Szczepińska**

To rozumiem tylko akurat przy takim prowadzeniu inwestycji nie będzie zachodziło, że intensywność Państwo będą musieli realizować na każdej działce bo będzie to jeden obiekt na kilku działkach.

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

**Pan /.../\***

Nas interesuje intensywność dla całości bo to będzie jedno pozwolenie na budowę żeby oczywiście zachować jednorodność architektoniczną, dlatego to jest jedno biuro, jest porozumienie pomiędzy inwestorami, zakładamy, że to będzie jeden obiekt i dlatego dążymy do tego porozumienia. Ta intensywność jest rzeczą bardziej ogólną czyli jak jest większa działka to intensywność naszym zdaniem może być mniejsza bo i tak mamy wielki obiekt, 40 tys. powierzchni, w momencie jak byśmy na tej intensywności obecnej przy tych małych działkach zaprojektowali obiekt to mamy łącznie 5 tys. powierzchni użytkowej, a my chcielibyśmy większą, wtedy nam ten gabaryt wzrośnie, mamy 29 m wysokości, jak podzielimy powierzchnię przez metry to wychodzą nam po prostu takie wieżyczki, za małe gabarytowo obiekty, uważamy, że dla dopełnienia pierzei ulicy Konopnickiej powinniśmy tutaj zwiększyć intensywność po to żeby gabarytowo się dostosować do centrum i do planowanej przez Państwa wielkomiejskiej pierzei ulicy. Drugi argument za tym zwiększeniem intensywności to jest to, że – oczywiście, że to nie jest wprost argument w sensie prawnym – że w decyzjach WZ wydawanych, wydanych i posiadanych obecnie przez inwestora, jest nie intensywność oczywiście tylko wskaźnik powierzchni zabudowy większy w przeliczeniu na powierzchnię, wychodzą nam większe wskaźniki, dla inwestora to jest oczywiście pogorszenie warunków, inwestor nie ten tylko może akurat drugi uważa, że będzie składał wnioski o odszkodowanie jeżeli z WZ wychodziło mi więcej, teraz mu wyjdzie mniej to zamierza taki wniosek w ślad za innymi miastami takimi jak Warszawa czy Poznań złożyć o odszkodowanie, 2 lata będzie musiał poczekać. To jeśli chodzi o tą intensywność. Mamy tutaj jeszcze taką uwagę, która wynika z tej intensywności, jest tutaj wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, 25 %, my byśmy wnioskowali żeby on trochę został obniżony dlatego, że jesteśmy jakby w drugiej linii w stosunku do ulicy Konopnickiej, możemy tutaj zmniejszyć wskaźnik intensywności tej biologicznie czynnej dlatego, że powierzchnia zabudowy jest większa i w ślad za tym może być o 5 np. obniżony wskaźnik intensywności, a tutaj na styku właśnie jest bardzo duży obszar zielony.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

W wuzetce ma Pan jaki wskaźnik, żeby nie większy Rozumiem, że te techniczne kwestie, wskaźniki zostaną zawarte w uwadze.

**Pan /.../\***

My oczywiście do tego złożymy uwagi.

**Pan /.../\***

Reprezentuję firmę Pinex, właściciela tych terenów poczynając od centrum kongresowego i tutaj do skrzyżowania przed Hiltonem. Ja mam takie pytanie czy dokładnie są znane granice wyznaczonej tej strefy zielonej w Studium, czy dokładnie wiemy gdzie ona przebiega bo tutaj to jest tak bardzo, bo w poprzednim Państwa projekcie ta strefa zielona była zdecydowanie węższa.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Może nie tyle zdecydowanie, co trzeba mieć świadomość jednej rzeczy, oczywiście mamy dobę cyfryzacji, będziemy zaraz mówić o grubości piksela i grubości kreski, szczegółowość jest wystarczająca do stwierdzenia, że tam ta strefa musi być, natomiast zakres tej strefy jest

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

wypośredkowaniem tego piksela, żeby zastosować jak najlepszą metodę staramy się obecną technikę załączyć do akcji i wiem, że generalnie jeżeli takie /.../

**Pan /.../\***

Ja będę wnioskował z racji tego, że ten teren jest naszym terenem, jest to teren prywatny, który został rozdysponowany dla dobra ogółu, dla dobra mieszkańców tego miasta i ja się z tym zgadzam, być może jest to jakiś pomysł żeby tutaj stworzyć duży plac, aczkolwiek duży plac i przestrzeń taka otwarta przy 8-pasmowej jezdni to nie będzie zbyt komfortowa przestrzeń, ale powiedzmy, że powstaje jakiś ład i porządek, ale w zamian za ten teren bardzo bym liczył na poszerzenie tutaj tego pasa, który pozwala na zabudowę bo wtedy możliwa by była zamiana tych dwóch terenów, to jest pierwsza uwaga, a druga wiąże się także tutaj z tym paskiem zieleni, który został nam zabrany z naszej prywatnej działki i też będzie nasza uwaga dotyczyła ograniczenia, być może wyprostowania nawet spojrzenia dokładnie w piksele, może się uda tutaj wprowadzić taką harmonię, która pozwoli tę linię poprowadzić na wprost. Tak, że chciałbym zadać pytanie, jeżeli tutaj tracimy powierzchnię działki na tereny właśnie zielone, tutaj na ciąg pieszo – rowerowy, a tutaj na zielony to w związku z tym parametr intensywności może ulec powiększeniu, tutaj dostrzegamy, że tutaj kolega, który reprezentuje dużą działkę dla niego parametr jest wystarczający, my tutaj reprezentujemy mniejsze działki i dla nas ten parametr jest niewystarczający. Więc my będziemy wnioskować o powiększenie tego parametru do mniej więcej 6, czyli tak jak ma centrum kongresowe.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Ja myślę, że argumentacja poprzez postawienie pozycji negocjacyjnej, zamiany do planu może być trudna do interpretacji, natomiast, bo my jednak nie zajmujemy się zamianami terenów, a zajmujemy się przekładaniem na język prawa jakim jest plan sytuacji istniejącej oraz sytuacji prawnej jaką jest Studium. Natomiast oczywiście jeżeli chodzi o wskaźniki i zakresy terenów to jak najbardziej zachęcam do pisania uwagi w tym zakresie, niestety z kolei w materii zamiany działek rola nasza jest zerowa.

**Pan /.../\***

Ja reprezentuję właściciela nieruchomości, która znajduje się w tym miejscu i mam dwa pytania, pierwsze pytanie i taki wniosek złożymy do planu to będzie o poszerzenie widełek intensywności zabudowy to znaczy zmniejszenie dolnej granicy bo mamy między 4 a 4,2, chcielibyśmy, aby ten dolny wskaźnik był zmniejszony, to jest pierwsze pytanie.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Czyli mniejsza inwestycja.

**Pan /.../\***

Chodzi o to, że planując zagospodarowanie tutaj chcemy ten układ zrobić tak żeby to jakoś wyglądało, nie chcemy żeby te budynki były bardzo skomasowane, dwa np., chcemy mieć taką możliwość, nie powiem czy będziemy z tego korzystać czy nie, natomiast chcemy mieć możliwość żeby dolna granica wskaźnika intensywności była niższa dla tego terenu, a druga rzecz, która się nasunęła mi przed chwilą, nie wiem, nie patrzyłem dokładnie, natomiast to co Pan /.../\* wcześniej mówił w sprawie tych nieruchomości tutaj i podziałów tych działek, ja nie wiem, bo prosty przykład z prowadzenia inwestycji, stacja trafo w tym momencie zgodnie z wymogami Enionu i Tauronu ma być wydzielona, za każdym razem przenoszona jest

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

własność bo jest służebność wyjścia i wejścia z tej stacji udzielana, natomiast nie wiem czy jest taki zapis, bo nie analizowałem tego dokładnie żeby były, te małe działki pod infrastrukturę była możliwość wydzielenia.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Jest.

**Pan /.../\***

Ja jestem z ulicy Mieszczańskiej, ja mam prośbę i pytanie, sporo się mówi o tym, że to teren przy ulicy Mieszczańskiej ma być nowym salonem miasta Krakowa, nawet parę dni media o tym donosiły, ja chciałbym się zapytać czy ktoś był na wizji lokalnej i widział jak to wygląda, proponowana zabudowa, mówi się o ładzie urbanistycznym itd., wygląda w ten sposób, wszystkie budynki istniejące przy ulicy Mieszczańskiej są postawione frontem do tej ulicy i na jedynym wolnym miejscu się prostopadle do tego ustawia budynek, który będzie zajmował, zakłóca całkowicie ład, tam jest królestwo blaszaków, bud i to jest nowy salon, czy ktoś z Państwa chciałby żeby jego salon tak wyglądał, ja bym bardzo prosił żeby z ramienia Biura ktoś poszedł na wizję lokalną i zobaczył bo dany metraż działki nie odpowiada stanowi faktycznemu, działka, na którym ma powstać budynek jest wyjątkowo wąska i tyle. Ja wiem, że tam się da wybudować tylko co z tego, jak to będzie wyglądać, czy miasto, które ma stać na straży jakiegoś ład i porządku dopuszcza praktycznie zakłócanie tego ład przez takie, a nie inne decyzje. Bardzo bym prosił o odpowiedź, jeżeliby się dało ustalić termin wizji lokalnej to bardzo bym prosił żeby on został podany już dzisiaj.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Nie mamy jakich takich tendencji do robienia wizji lokalnych bo wcześniej byliśmy w tym terenie wielokrotnie robiąc inwentaryzację urbanistyczną, fotograficzną i analizując obszar. Natomiast to co Pan mówi to prawda z tym, że miasto nie może stać w sprzeczności z obowiązującym prawem, jeżeli działka ma takie parametry, które zgodnie z warunkami technicznymi i prawem budowlanym pozwalają ją zabudować to, i jest to zgodne z decyzjami administracyjnymi, planem zagospodarowania, pozwoleniem na budowę, decyzją WZ to miasto tak naprawdę nie za bardzo może dyskutować czy na tej działce wolno czy nie wolno budować bo nie jest to w kompetencji miasta, prawo jest jednorodne w tym zamiarze, że w ramach pewnych gabarytów można pewne obiekty lokalizować, my na pewno planem nie będziemy dyskutowali z warunkami technicznymi, nie możemy tego robić, my musimy być zgodni ze Studium, czyli jakby kontynuować kierunek zawarty w Studium, w planie, a właściwie musimy być zgodni w 100 % bo taka jest obecnie sytuacja prawna w kraju teraz, a po drugie jeżeli działka będzie przeznaczona pod zainwestowanie i będzie spełniała te parametry, które muszą być i są wymagane prawem to nie ma powodu żeby na tej działce nie budować.

**Pan /.../\***

Ja się zgadzam z Panem i logiką jest przestrzeganie prawa, to nie jest tak, że ja proponuję rozwiązanie jakieś rewolucyjne tylko ograniczyć kubaturę budynku do możliwości takie jakie w danym miejscu istnieją, a nie projektować, że tam może być 21 m, 18 m, nich ktoś przyjdzie i zobaczy jak to wygląda. I niech ktoś odpowie czy taka budowla w danym miejscu może być, do tej pory było tak, że w Krakowie się wszędzie budowało gdzie był kawałek działki, przykład nawet tego centrum kongresowego, które się wylewa na chodniki, za duży

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

obiekt w stosunku do działki, a teraz nawet przy mniejszych inwestycjach nie da się zaprowadzić jakiegoś ładu takiego żeby to miało wyglądać jakiś oczywiście przestrzegając prawa własności, tutaj nie ma z tym, ja nie polemizuję.

**Głos z Sali.**

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Ale co Państwo rozumiecie przez wizję lokalną i dlaczego sugerujecie, że tam nie byliśmy. Jakby obiektywnie my widzimy jaki jest obiekt, widzimy jakie jest zagospodarowanie, zdanie Państwa na temat tego zagospodarowania chętnie wysłuchamy, natomiast to stanu faktycznego nie zmienia, ja zachęcam do złożenia uwagi, zastosowania rozsądnych argumentów i myślę, że przy rozpatrywaniu Prezydent Miasta będzie się starał jakies salomonowe wyjście znaleźć z tej sytuacji.

**Pan /.../\***

Jestem właścicielem tej działki, Państwo ją źle zakwalifikowali, ona tylko w 60 % jest zabytkowa, wpisana do rejestru zabytków, Państwo umieściliście jako całość. Druga rzecz, na działkach sąsiednich Państwo uznali wysokość dopuszczalną do 15 m, natomiast konserwator zabytków uznał, że nie powinna przekraczać wysokości budynku zabytkowego. On ma tylko 12 m, wszystkie istniejące tu budowy utrzymały tą wysokość 12 m, natomiast w najbliższym otoczeniu jest wolna działka, na której Państwo utrzymują, że może być wysokość 15 m, to jest nonsens, jaki sens ma posiadanie zabytku, który nagle zostanie utopiony w piwnicy budujących się bloków. I jeszcze jedna rzecz, jest niesamowita różnica między zielenią, intensywnością zieleni między tą działką, a działkami sąsiednimi, wynosi między 30, a 70 % czyli tworzycie Państwo teren zielony dla sąsiednich enklaw kosztem tej działki. Wydaje mi się, że to jest nie w porządku.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Ja tylko w kwestii tej wizji terenowej na początku bo my poprzez wizję nie stwierdzimy czy działka w 60, 77 czy w 82 % jest zabytkiem tylko stwierdzamy to na podstawie informacji udzielonej przez konserwatora zabytków miejskiego, ja opieram się na Urzędzie, który mi przedstawia pewne dokumenty i muszę się tego trzymać, ponieważ muszę działać zgodnie z prawem. Natomiast odnośnie kwestii przestrzeni rozumiem, że sugeruje Pan obniżenie zabudowy w stosunku do zabudowy zabytkowej w otoczeniu.

**Pan /.../\***

W otoczeniu, ja nie mówię, że na całości, ale po prostu bezpośrednio przylegających obiektach, np. to co zarówno Leopard budował jak i budowy istniejące od tyłu, od przodu mają wysokość nie przekraczającą 12 m, mimo, że są znacznie oddalone.

**Projektant planu Pani Beata Cichy**

Ta część, która jest tutaj w zieleni ma 12 m.

**Głos z Sali.**

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

**Projektant planu Pani Beata Cichy**

Obszar objęty terenem ZPU swoje granice ma zaopiniowane i pozytywnie uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków, to przede wszystkim, tutaj projekt planu i rozwiązania projektowe nie wkraczają w kwestie ochrony obiektów i terenów bezpośrednio z nimi stykających się. I dlatego tego terenu zmniejszyć nie możemy, ponieważ będzie to niezgodne z odrębnymi decyzjami. Jeśli chodzi o wysokość w obszarze ZPU i w jego sąsiedztwie wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m, natomiast w terenie zabytkowym bez względu na to czy Pan się zgadza z jego zasięgiem czy nie ustalenia projektu planu w paragrafie 22 mówią, że działania inwestycyjne mają być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Więc przez to rozumiemy, że dokonując jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych będzie Pan musiał uzyskać uzgodnienie od konserwatora, a tym samym odpowiednią wysokość nowo projektowanych budynków bądź przekształcanej istniejącej tkanki będzie dostosowana do wymogów konserwatorskich.

**Pan /.../\***

Jeszcze raz mówię, ta część jest nie wpisana do rejestru zabytków czyli 40 % terenu jaki Państwo tu umieścili.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

To proszę o złożenie uwagi oraz załączenie do uwagi stosownego dokumentu, który to przedstawi, dla nas to będzie też argument do dyskusji z konserwatorem i z jego decyzją, inaczej tego zrobić nie możemy.

**Mówczyni**

Cały ten teren, na którym wybudował Leopard to jest teren wciągnięty jako teren zabytkowy, więc jak można było dopuścić do takich budów, które tam stoją, dlatego jest potrzebna wizja lokalna żebyście Państwo zobaczyli, koło nas 3 m od budynku zabytkowego chce postawić właściciel 7 kondygnacji, może po prostu dlatego prosimy o te wizje lokalne.

**Pani Barbara Wakulicz**

W odpowiedzi na tą prośbę odnośnie wizji lokalnej to nie jesteśmy właściwym gronem do którego należałoby wnioskować o taką wizję, ponieważ zespół projektowy i samo projektanci byli w terenie, przeprowadzili wizję terenową, ponieważ ona jest wymagana jakby w zakresie opracowania w trakcie sporządzania planu miejscowego, więc projektanci byli w terenie, nie ma takiej ustawowo potrzeby, ustawodawca nie mówi, że Państwo musicie na tej wizji być. Natomiast jeżeli Państwo uważacie, że źle są wkreślone granice na planie odnośnie strefy zabytku tudzież zasięgu tego zabytku, jeżeli Państwo uważacie, że są jakieś, w jakiś inny sposób powinno być to rozwiązane to wizja terenowa jak najbardziej, ale Wydziału Architektury czy konserwatora, który takie decyzje wydaje. Projektant planu jest zobowiązany wprowadzić do projektu planu dokumenty, które przedstawia mu na etapie sporządzania planu konserwator zabytków. I ten materiał jest dla projektanta jedyny i on nie może z tym materiałem dyskutować żadną wizją w terenie, ten materiał jest dla niego wiążący. Jeżeli on w jakiś inny sposób ten materiał wykorzysta nie uzyska uzgodnienia i w kolejności nie mógłby być ten plan Państwu przedstawiony i uchwalony. Więc jeżeli Państwo uważacie, że ten zasięg jest niezgodny z tym, co w rzeczywistości funkcjonuje o taki wniosek, taką uwagę muszą Państwo złożyć do konserwatora, który jest organem właściwym do zmian. I tylko konserwator zabytków jest właściwym organem, który może takie wpisy w tych

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

rejestrach zabytkowych zmienić, nie Biuro Planowania, nie projektanci planu, nie mamy takiej mocy, my jedynie możemy uwzględnić dokument, który otrzymujemy od konserwatora.

**Pan /.../\***

Doprowadzono do sytuacji takiej, że powstały te budynki Leoparda i one stoją i to będzie nowy salon Krakowa, bo łatwo jest coś, tryb doprowadzenia do dyskusji doprowadza do sytuacji takiej, że ktoś dostaje pozwolenie na budowę, potem się rozstrzyga, że tak nie powinno być i doprowadza się do sytuacji takiej, że potem dany obiekt zostaje, przykład ulica Miłkowskiego gdzie budynek miał mieć dwie kondygnacje niższy, ale stał się o dwie kondygnacje wyższy w trakcie budowy. To postarajmy się to zrobić dobrze, jeżeli to ma być salon na miarę Europy tak jak media donoszą to ta Europa trochę koślawo wygląda z perspektywy tych ulic, zróbmy to tak żeby to miało ręce i nogi i lepiej może wydłużyć czas przedstawiania tego Studium, bo jeżeli my wystąpimy do Wydziału Architektury o wizję lokalną to oni w tym roku nie przyjdą do nas, albo w ogóle nie przyjdą, natomiast jeżeli miasto zażąda taką wizję lokalną to być może się uda to zrobić tak żeby wszyscy byli w miarę zadowoleni, a teraz jest tak, że powstaje plan, ja rozumiem Pana, że ma swoją własność i chce budować, dobrze, tylko zróbmy to żeby to miało ręce i nogi bo być może na tej działce się nie da takiego obiektu wybudować jak ktoś sobie życzy, być może tak jest, a potem powstaje obiekt i potem jest problem kto go rozbierze, przykład bloki Leoparda, które stoją i będą straszyć przez kolejne 20 lat, ja wiem, że to są sprawy własnościowe, prawne, ale stało się jak się stało i teraz to stoi, ten salon będzie tak wyglądał.

**Pani Barbara Wakulicz**

Czy ktoś z Państwa chciałby jeszcze zabrać głos w dyskusji.

**Pan /.../\***

Ja mam pytanie odnośnie tej spornej działki razem z sąsiadami, o której mówimy, czy jest możliwe wybudowanie budynku o współczynniku zagęszczenia inwestycji 3,1 na działce, która ma 16 m, rozumiem, że jak się 4 m odejmie z każdej strony to zostaje 8 m szerokości, skoro tak to żeby utrzymać współczynnik 3 to rozumiem, że ten budynek ma mieć 6 kondygnacji bo wtedy jest minimalny współczynnik zachowany przy połowie tego terenu wykorzystywanego pod inwestycje czyli będziemy mieli 8 m budynek, który ma 6 kondygnacji, czy ja dobrze rozumiem.

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Wskaźniki dotyczące intensywności zapisywane są w ramach przeznaczeń nie działek, ja sporządzając plan nie wiem czy w trakcie sporządzania planu Pan od Pana nie kupi działki, a ten jeszcze nie sprzeda kolejnej osobie, który kupi nagle 6 działek w ramach, których będzie mógł scalić teren i postawić inwestycję taką czy inną, ja tych rzeczy nie wiem, ja nie mogę zakładać, że ta działka należy do kogoś kto jest zupełnie z kimś innym skonfliktowany, takie rzeczy wychodząc podczas dyskusji, my takich materiałów nie mamy. Dlatego – i plus tego polega na tym, że jesteśmy kompletnie niezależni od stanów własnościowych i nie wiemy czyja jest działka, która. Jeżeli ta działka zgodnie z warunkami technicznymi, które mogą być oczywiście interpretowane, ale powinno być w tym kraju prawo stosowane, czyli będzie miała odległości od granicy działek, będzie właściwie zabezpieczała doświetlala pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i swój i będzie to też dotyczyło zabudowy sąsiedniej, jeżeli po spełnieniu tych wszystkich warunków ten teren będzie mógł być

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

zabudowany to biorąc pod uwagę, jeżeli w planie będzie dalej ten teren przeznaczony pod inwestycje, to pewnie się tak stanie, jeżeli nie będzie spełniał obiekt, który tam ma stanąć warunków technicznych i będzie sprzeczny z zamierzeniem inwestora to pewnie nie stanie, ja na dzień dzisiejszy nie jestem w stanie tego wyrokować czy ta działka akurat jest w stanie przyjąć taką czy inną funkcję bo ja nawet nie wiem jaką inwestor chce tam funkcję wybudować w tym miejscu.

**Głos z Sali.**

**Projektant planu Pan Sebastian Chwedeczko**

Ja nie ma pojęcia jakiej nawet szerokości działka jest w tym momencie. To wszystko są elementy warunków technicznych, o których Państwo mówicie i to analizuje Wydział Architektury w momencie składania wniosku do pozwolenia na budowę. Skoro wydał decyzję WZ to zrobił analizę przestrzenną, ja nie będę w to wnikał czy ona została dobrze czy źle zrobiona, czy jest prawidłowa czy nie, budynek powstał, dostał pozwolenie.

**Głosy z Sali.**

**Pani Elżbieta Szczepińska**

Rozmawiamy o dwóch tematach, Państwo mówicie o decyzjach, o warunkach zabudowy, my tutaj zebraliśmy się żeby przedstawić projekt planu. Wiecie Państwo, że inwestowanie obecnie u nas w kraju może iść dwoma krokami, albo poprzez decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę, albo poprzez zapisy planu i pozwolenia na budowę. Państwo tutaj zadają nam pytania dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy, natomiast my dyskutujemy o zapisach planu, o współczynnikach, które zostały określone w projekcie planu, projekt planu przedstawia określenie warunków zabudowy natomiast czy one zostaną spełnione, muszą być łącznie z przepisami prawa budowlanego, czyli to co później projektant musi spełnić występując o wydanie pozwolenia na budowę. Jeżeli Państwo sądzicie, że w projekcie planu współczynniki, które zostały określone są nieprawidłowe, albo chcielibyście Państwo je zmienić to teraz jest obecnie czas żeby złożyć uwagę. Projektanci nad tym tematem się pochylią, sprawdzą, ale rozstrzyga Prezydent Miasta, czyli jest to teraz czas na złożenie swoich uwag do projektu planu, nie do decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ to nie jest ten temat. Projekt planu jest po to przygotowywany żeby właśnie nie wychodziły decyzje o warunkach zabudowy, które kierują się innymi prawami, sąsiedztwem, wyliczaniem tych współczynników średnich dla danego terenu, projekt planu nie musi tego robi, projekt planu analizuje wydane decyzje, natomiast określa swoje współczynniki. W związku z tym jeżeli Państwo tutaj mówicie o swoich uwagach to proszę to przedstawić. My nie jesteśmy w stanie na Pana pytanie odpowiedzieć i sprawdzić jak może być zabudowana ta działka, jeżeli Pan mówi, że nie ma możliwości na danym terenie zrealizować tych warunków, które określa plan to projektant to przeanalizuje, a Prezydent sprawdzi i rozstrzygnie. Namawiam Państwa do składania uwag, do przedstawiania na piśmie swoich wątpliwości do zabudowy, do terenu, do ogólnych zapisów planu bo teraz jest ten moment, proszę pamiętać o terminach i namawiam do skorzystania ze swojego prawa.

**Mówca**

Czy uchwalanie planu zagospodarowania wstrzymuje wydawanie wuzetek.



**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
MONTE CASSINO – KONOPNICKIEJ  
przeprowadzonej w dniu 15 maja 2013 r.**

---

**Pani Elżbieta Szczepińska**

Wstrzymuje, ale tylko na 9 miesięcy, projekt planu jest dłużej wykonywany i po tym okresie architektura ma obowiązek procedować dalej decyzję o warunkach zabudowy. Jak plan zagospodarowania wejdzie nie będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy, jeżeli zostanie plan uchwalony, a decyzje wydane są sprzeczne z ustaleniami projektu planu architektura ma obowiązek wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy lub nie prowadzenia ich dalej w chwili uchwalenia planu. Decyzje o warunkach zabudowy nie są wydawane z chwilą wejścia w życie planu, nie dotyczy to pozwoleń na budowę, pozwolenia na budowę mają większą moc prawną niż ustalenia planu i jeżeli inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie planu może tą decyzję realizować.

**Pani Barbara Wakulicz**

Czy ktoś jeszcze chciałby zabrać głos? W takim razie przypomnę jeszcze terminy, a więc wyłożenie trwa do 24 maja, w piątki dyżuruje projektant od godziny 8.00 do 10.00, w pozostałe dni tygodnia od 14.00 do 16.00, oczywiście plan jest również do wglądu na stronach internetowych Biura oraz w BIP Miasta Krakowa, uwagi należy złożyć w terminie do dnia 7 czerwca 2013 roku i uwagi zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzeniem Prezydenta czyli nie otrzymają Państwo pisemnych odpowiedzi na uwagi tylko będą one dostępne na BIP Miasta Krakowa. Dziękuję za przybycie, do widzenia.

Na tym stenogram zakończono.

Na podstawie kasyety magnetofonowej  
stenogram wykonała:

Maria Duś

\* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) - Biuro Planowania Przestrzennego UMK