

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU Miejscowego Planu Zagospodarowania  
Przestrzennego Obszaru „STARE MIASTO”**

*Ilekoć w niniejszym Rozstrzygnięciu mowa o:*

- „projekcie planu”, należy przez to rozumieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto”
- „Ustawie”, należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami.)
- „Studium”, należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa
- „ustawie Prawo budowlane”, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89 poz. 414, z późn. zmianami).

**CZĘŚĆ I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 16 marca do 14 kwietnia 2010 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 28 kwietnia 2010 r., wpłynęło 30 uwag.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1108/2010 z dnia 18 maja 2010 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia w całości lub w części uwag.

Symbol użyty w treści tych uwag oraz cytowane zapisy paragrafów odnoszą się odpowiednio do rysunku projektu planu i projektu uchwały wykładanych do publicznego wglądu. W wyjaśnieniach dotyczących rozpatrzenia uwag przy zmianie symbolu w nawiasach zawarto informację o nowym oznaczeniu terenów wynikających z rozpatrzenia uwag. Zakres przedstawionych wyjaśnień dotyczy tylko uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa.

**W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:**

**1. Uwaga Nr 1**

dotyczy **działek nr 140, nr 141 obr. 1 Śródmieście – ul. Św. Marka 7 i 9**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.5** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Pan [...]\*** oraz **Pan [...]\*** przez pełnomocnika – **Panią [...]\***

Wnieśli uwagę, która dotyczyła zapisów odnoszących się do:

1. § 8 ust. 1 pkt 4 – „...zakaz budowy parkingów podziemnych...”.

Wniosek o zlikwidowanie tego paragrafu w całości lub wprowadzenie możliwości budowy parkingów podziemnych na całej działce lub w podwórkach posesji w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### Uzasadnienie:

Nie można zakazać budowy parkingów podziemnych przy terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w obszarze Starego Miasta. Przykłady większości miast europejskich pokazują, że w obszarach Śródmieścia, Starego Miasta – podstawowym miejscem wykorzystywanym na parking jest garaż podziemny na posesji prywatnej.

2. § 8 ust. 2 pkt 9 lit. d – „...*dla zabudowy oficynowej ustala się: powierzchnia nowej zabudowy oficynowej nie może przekraczać 50% powierzchni podworców (dziedzińców) ...*”.

Wniosek o wprowadzenie 100% powierzchni zabudowy ze względu na zabudowę zwartą.

#### Uzasadnienie:

Paragraf nie mający żadnego uzasadnienia w Śródmieściu i Starym Mieście. Najdroższe działki, brak miejsca do zabudowy. Nie wykorzystane podwórce.

3. § 8 ust.1 pkt 6 lit. h – „...*Nakaz ochrony powierzchni dachów, poprzez: h) dopuszcza się stosowanie stosowania dachów płaskich wyłącznie na nowych budynkach oficynowych...*”.

Wniosek o wprowadzenie poprawki dopuszczającej stosowanie dachów płaskich na nowych i rozbudowywanych istniejących budynkach oficynowych.

4. § 10 ust.4 pkt 1 lit. h – „*W celu ochrony dóbr kultury ustala się: zakaz zabudowy podwórzy i dziedzińców, z dopuszczeniem budowy lub odbudowy (odtworzenia) oficyn zgodnie ...*”. Wniosek o możliwość zabudowy podwórzy w 80%, ze względu na sąsiednie podwórka, które mają dopuszczalną zabudowę podwórek i znajdują się w tym samym obszarze MW/U.5.

5. § 10 ust. 4 pkt 1 lit. i – „*zakaz stosowania zadaszeń wewnętrznych, z dopuszczeniem ich stosowania ...*”.

Wniosek o wprowadzenie możliwości przeszklenia podwórek, ze względu na już istniejące w Hotelu Pod Różą, Hotel Stary, Copernicus, kamienica pod 13 przy ul. Grodzkiej i dużo innych w obrębie plant i planu obszaru Stare Miasto.

6. § 10 ust. 4 pkt 2 lit. h – „...*dopuszczenia nadbudowy i budowy oficyn pod warunkiem nie przekroczenia wysokości kalenicy budynku frontowego..*”

Wniosek o wprowadzenie wysokości oficyn wyższą od budynku frontowego o 1 kondygnację – w większości przypadków oficyny pozostają niewidoczne z poziomu człowieka od strony ulicy – ulica bardzo wąska.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

##### **Ad.1**

Generalny zakaz budowy parkingów podziemnych wynika z wytycznych konserwatorskich dla obszaru Starego Miasta. Jedyne wyjątek stanowi niezabudowana posesja, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę dla budowy garażu podziemnego. Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

##### **Ad.2**

Zapis projektu planu ma na celu ochronę historycznego układu urbanistycznego i historycznej zasady uformowanych bloków zabudowy polegającej na utrzymaniu historycznych podziałów

na działki, gdzie zarówno w kamienicach jak i pałacach miejskich występuje zasadniczo jednolita zasada rozplanowania zabudowy na posesji: budynek frontowy w pierzei ulicy lub placu i zabudowa oficynowa – oficyny tylne i czasem boczne z jednoczesnym utrzymaniem podwórzy/dziedzińców/wirydarzy w obrębie posesji. Dziedzińce i podwórza najcenniejszych obiektów architektonicznych (z jakimi mamy do czynienia na terenie Starego Miasta), występujące w epokach historycznych są jako świadomie niezabudowane partie posesji i założeń architektonicznych, które należy bezwzględnie chronić.

#### **Ad. 3**

Przyjęta w planie zasada dotycząca dopuszczenia stosowania dachów płaskich wyłącznie na nowych budynkach oficynowych wynika z wytycznych konserwatorskich, mających na celu utrzymanie i nawiązywanie do historycznej formy dachów, w odniesieniu do budynków istniejących i rozbudowywanych. Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad. 4**

Zapis projektu planu ma na celu ochronę historycznego układu urbanistycznego i historycznej zasady uformowanych bloków zabudowy polegającej na utrzymaniu historycznych podziałów na działki, gdzie zarówno w kamienicach jak i pałacach miejskich występuje zasadniczo jednolita zasada rozplanowania zabudowy na posesji: budynek frontowy w pierzei ulicy lub placu i zabudowa oficynowa – oficyny tylne i czasem boczne z jednoczesnym utrzymaniem podwórzy/dziedzińców/wirydarzy w obrębie posesji. Dziedzińce i podwórza najcenniejszych obiektów architektonicznych (z jakimi mamy do czynienia na terenie Starego Miasta), występujące w epokach historycznych są jako świadomie niezabudowane partie posesji i założeń architektonicznych, które należy bezwzględnie chronić.

#### **Ad. 5**

Przyjęta w planie zasada dotycząca zadaszeń wewnętrznych, którymi są również „przeszklenia podwórek”, wynika z wytycznych konserwatorskich. Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie. Plan dopuszcza zadaszenia podwórek na niektórych posesjach niemniej jednak nie może być to ogólną zasadą w odniesieniu do wszystkich posesji.

#### **Ad. 6**

Zapis ustaleń projektu planu pozostanie bez zmian. Jego brzmienie wynika z wytycznych konserwatorskich. Projekt planu w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

## **2. Uwaga Nr 2**

dotyczy **działek nr 332/3 i 332/5 obręb 1 Śródmieście**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.17** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

### **Pani [...] i Pan [...]**\*

Wnieśli uwagę, która dotyczyła nieruchomości:

1. ul. Szewska 15

a) Właściciele nieruchomości kwestionują zapis: „*ul. Szewska 15 – posesja objęta ochroną konserwatorską pełną, oficyna tylna objęta ochroną konserwatorską częściową, można zbudować oficynę tylną, dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych*”.

Proponują nowy zapis o treści:

„*ul. Szewska 15 – posesja objęta ochroną konserwatorską pełną, obszar podwórca objęty ochroną konserwatorską pełną, można zbudować nową oficynę tylną, o funkcji*

*mieszkalnej, w linii zabudowy tylnych oficyn nieruchomości Szewska 13 i 17, nie dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych”.*

- b) Właściciele wnoszą o zmianę oznaczenia graficznego rejestrowego stanowiska archeologicznego (nr 42) na załączniku nr 2 do uchwały. W obecnym położeniu oznaczenie wskazuje, że ochrona archeologiczna dotyczy wyłącznie kamienicy Szewska 15, a nie całego obszaru posesji włącznie z podworcem. Oznaczenie powinno być usytuowane na obszarze podworca (obecnie odrębna działka geodezyjna), bowiem z tekstu decyzji o wpisie do rejestru zabytków stanowiska archeologicznego wynika jednoznacznie, że stanowisko jest zlokalizowane w rejonie dziedzińca budynku przy ul. Szewskiej 15.

Uzasadnienie:

Kamienica Szewska 15 wpisana jest do rejestru zabytków. Posesja w całości wraz z podworcem znajduje się w granicach układu urbanistycznego średniowiecznego miasta lokacyjnego objętego wpisem do rejestru zabytków oraz w granicach obszaru uznanego za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta RP, a także od 1978 w granicach wpisu na Listę Światowego Dziedzictwa i Kultury UNESCO.

2. Szewska 17

Kwestionowany zapis „*2c ul. Szewska 17 – posesja objęta ochroną konserwatorską częściową*”.

Proponowany zapis: „*ul. Szewska 17 – posesja objęta ochroną konserwatorską pełną*”.

Uzasadnienie:

Nieruchomość jest w całości (budynek frontowy i oficyny) wpisana w rejestr zabytków i powinna być jak inne kamienice w kwartale objęta ochroną konserwatorską. Posesja w całości wraz z podworcem znajduje się w granicach układu urbanistycznego średniowiecznego miasta lokacyjnego objętego wpisem do rejestru zabytków oraz w granicach obszaru uznanego za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta RP, a także od 1978 w granicach wpisu na Listę Światowego Dziedzictwa i Kultury UNESCO.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 1a**

Obecny zapis w projekcie planu dotyczący posesji ul. Szewska 15 zawiera te same intencje co zaproponowany przez wnioskodawcę. Zgodnie z § 68 ust. 3 pkt 2 lit. b (obecnie § 71) posesja ta objęta jest ochroną konserwatorską pełną, z tym że oficyna tylna objęta jest ochroną konserwatorską częściową co oznacza, że można ją nadbudować, albo zbudować nową oficynę tylną. Oficyna tylna może w całości spełniać funkcje mieszkalne, gdyż zapis zakazujący lokalizację lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej i w kondygnacjach podziemnych dotyczy budynków frontowych. Lokalizacja nowej zabudowy oficynowej w linii zabudowy oficyn na sąsiednich posesjach wydaje się właściwa, jednakże nie wymaga wprowadzenia w ustalenia projektu planu. W przypadku realizacji inwestycji na obszarze sporządzanego planu, który wpisany jest jako układ urbanistyczny do rejestru zabytków, każde prowadzenie robót budowlanych wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę – uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

Zapis dotyczący zadaszeń wewnętrznych oznacza tylko dopuszczenie, a nie nakaz, a więc realizacja ewentualnego zadaszenia wynika z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, a obecnie na tej posesji takie zadaszenie istnieje.

#### **Ad. 1b**

Na Załączniku Nr 2 oznaczono „posesje, na których znajdują się stanowiska archeologiczne”, a nie ich dokładna lokalizacja, która faktycznie zawarta jest w odpowiednich dokumentach konserwatorskich (decyzjach).

#### **Ad. 2**

Przyjęta w planie zasada dotycząca ochrony konserwatorskiej posesji wynika z wytycznych konserwatorskich. Ostateczny sposób zagospodarowania na obszarze sporządzanego planu, który jest wpisany jako układ urbanistyczny do rejestru zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, będzie wymagał uzyskania pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 39 ustawy Prawo budowlane).

### **3. Uwaga Nr 3**

dotyczy **działek nr 296 i 274 obr. 1 Śródmieście**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.27** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Pan [...] przez pełnomocnika Pana [...]\***

Wniósł uwagę, która dotyczyła nieruchomości położonej przy Ryнку Głównym 9/Stolarska 5 stanowiących tzw. „Pasaż Bielaka”.

Wnioskodawca wnosi o wprowadzenie w rysunku i tekście ustaleń planu zmian mających na celu:

1. Wyłączenie spod częściowej ochrony konserwatorskiej oficyny bocznej i tylnej na działce nr 296 położonej przy Rynek Główny 9 oraz oficyn bocznych i oficyny tylnej na działce nr 247 położonej przy ul. Stolarska 5 tworzących tzw. „Pasaż Bielaka” umożliwiając ich całkowitą przebudowę i nadbudowę z zachowaniem układu urbanistycznego posesji (w szczególności obrysu podwórek)
2. Dopuszczenie nadbudowy oficyny tylnej na działce nr 274 położonej przy ul. Stolarskiej 5 do wysokości oficyny bocznej na działce nr 296 położonej przy Rynek Główny 9.
3. Dopuszczenie adaptacji poddasza i zmiany kąta nachylenia połaci dachowej kamienicy frontowej na działce nr 296 położonej przy ul. Rynek Główny 9 oraz kamienicy frontowej na działce nr 274 przy ul. Stolarskiej 5,

W związku powyższym wnioskodawca wnosi o dokonanie następujących zmian w treści ustaleń projektu planu:

4. w § 5 pkt 7 – skreślić na końcu zdania słowa: „*bez zmiany sposobu użytkowania części zadaszonej*”;
5. w § 8 pkt 1. 6 lit. j – na końcu zdania po słowach: „*na zabudowie oficynowej*” dopisać słowa: „*lub kamienicach frontowych wyłącznie od podwórka*”;
6. w § 8 pkt 1. 6) – po zdaniu oznaczonym lit. j dopisać punkty: „*k) dopuszcza się stosowanie lukarn na dachach kamienic frontowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych; l) dopuszcza się zmianę kąta nachylenia połaci dachowych kamienic frontowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych*”.
7. w § 8 pkt 2. 8) lit. a – w środku zdania po słowach „*okien połaciowych*” dopisać słowa: „*oraz zmiany nachylenia połaci dachowych*”.

8. w § 8 pkt 2.9) lit b – na końcu zdania po słowach: „*na danej posesji*” dopisać słowa: „*lub posesji sąsiadującej jeżeli tworzą zwarty układ urbanistyczny, z uwzględnieniem przepisów odrębnych*”,
9. w § 10 pkt 4.1) lit. c – na końcu zdania po przecinku dopisać słowa „*za wyjątkiem zmiany wysokości kalenicy wynikającej ze zmiany kąta nachylenia połaci dachowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych*”.
10. w § 10 pkt 4.1) lit. d) – w środku zdania po słowach: „*z dopuszczeniem zmian*” dopisać słowa: „*kąta nachylenia połaci dachowych, wprowadzenia lukarn*”,
11. w § 10 pkt 4.1) lit. g – na końcu zdania po przecinku dopisać słowa: „*za wyjątkiem nadbudowy oficyn objętych częściową ochroną konserwatorską lub nie objętych ochroną konserwatorską na zasadach określonych w § 8, z uwzględnieniem przepisów odrębnych*”.
12. w § 10 pkt 4.2) lit. h – na końcu zdania po przecinku dopisać słowa: „*lub przyległych oficyn bocznych posesji sąsiadującej jeżeli tworzą one zwarty układ urbanistyczny, z uwzględnieniem przepisów odrębnych*”,

o dokonanie następujących zmian w załącznikach graficznych planu:

13. w załączniku graficznym nr 2 do uchwały – z obszaru działki nr 296 położonej przy Rynek Główny 9 oraz działki nr 274 położonej przy ul. Stolarska 5 stanowiących tzw. „Pasaż Bielaka” usunąć jako oznaczenie graficzne opisane w legendzie jako „*działki i zieleń (Planty, ogrody)*”,
14. w załączniku graficznym nr 4 do uchwały – z obrysu oficyny bocznej działce nr 296 położonej przy ul. Rynek Główny 9 oraz oficyn bocznych i tylnej na działce nr 274 położonej przy ul. Stolarska 5 stanowiących tzw. „Pasaż Bielaka” usunąć oznaczenie graficzne kolorem fioletowych opisane w legendzie załącznika jako „*obiekty objęte ochroną konserwatorską częściową*” i w to miejsce wprowadzić oznaczenie graficzne kolorem różowym opisane w legendzie załącznika jako „*obiekty nie podlegające ochronie konserwatorskiej*”.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punktach 1 - 5, 7-10, 12 – 14 oraz w części (w punktach 6 i 11).**

**Po ponowieniu czynności proceduralnych uwaga pozostaje nieuwzględniona w całości w zakresie dotyczących punktów 1, 3 – 5, 7-10, 12-14 oraz w części w zakresie dotyczącym punktów 6 i 11.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 1**

Przyjęta w planie zasada dotycząca ochrony konserwatorskiej posesji wynika z wytycznych konserwatorskich dla obszaru Starego Miasta, zakładających, że zabudowa oficynowa nie może przekraczać wysokości budynku frontowego.

Ostateczny sposób zagospodarowania na obszarze sporządzanego planu, który jest wpisany jako układ urbanistyczny do rejestru zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, będzie wymagał uzyskania pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 39 ustawy prawo budowlane).

**Ad. 2**

Zabudowa oficynowa na działkach nr 296 i nr 274 objęta jest ochroną konserwatorską częściową. Oznacza to możliwość jej nadbudowy. Projekt planu w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie. Natomiast dopuszczenie nadbudowy oficyny tylnej na działce nr 274 do wysokości oficyny bocznej na działce nr 296 w sytuacji, gdy wysokość tej oficyny byłaby wyższa od zabudowy frontowej jest sprzeczna z wytycznymi konserwatorskimi,

w oparciu o które zostały ustalone zasady kształtowania zabudowy na obszarze Starego Miasta.

W wyniku ponowienia czynności proceduralnych, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zmienione w zakresie dotyczącym tego punktu tj. *„Dopuszczenia nadbudowy oficyny tylnej na działce nr 274 położonej przy ul. Stolarskiej 5 do wysokości oficyny bocznej na działce nr 296 położonej przy Rynku Głównym 9”*. Po rozpatrzeniu uwag przez Prezydenta Miasta Krakowa projekt planu został skierowany do ponownego uzgodnienia z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który uzgodnił projekt planu z warunkami. W wyniku tego uzgodnienia zmieniono zapis § 81 ust.3 pkt 2 lit. v, gdzie dopisano tekst w brzmieniu *„oficyna tylna o gabarytach nawiązujących do wysokości zabudowy oficyn posesji Rynek Główny 9”* i tym samym uwaga w dotycząca tego punktu została uwzględniona.

### **Ad.3**

Zgodnie z zapisami ustaleń projektu planu kamienica frontowa Rynek Główny 9 oraz budynek frontowy ul. Stolarska 5 objęte są ochroną konserwatorską pełną. Oznacza to możliwość adaptacji strychów, a więc zapis ustaleń projektu planu w tym zakresie nie wymaga zmian.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną ustalono również zapis nakazujący zachowanie istniejącego kształtu dachów i wysokości kalenicy z dopuszczeniem zmian wynikających z uwarunkowań historycznych. A więc zmiana kąta nachylenia połąci dachowej generalnie nie jest możliwa, chyba że z materiałów archiwalnych wynika inny kształt dachu. Proponowany zapis nie mógł być uwzględniony, gdyż wynika on z wytycznych konserwatorskich, które były podstawą do konstruowania zapisów dotyczących ochrony i kształtowania zabudowy na obszarze Starego Miasta.

### **Ad. 4**

W projekcie planu miejscowego dopuszczono jedynie zadaszenia wskazanych dziedzińców i podwórek. Wykreślenie części zdania *„bez zmiany sposobu użytkowania części zadaszanej”* mogłoby skutkować wprowadzeniem określonej funkcji do tak zadaszonych podwórka (dziedzińca). Intencją planu jest ochrona historycznego układu urbanistycznego i historycznej zasady uformowanych bloków zabudowy, polegającej na utrzymaniu historycznych podwórców (dziedzińców) na działkach, gdzie zarówno w kamienicach, jak i pałacach miejskich występuje zasadniczo jednolita zasada rozplanowania zabudowy na posesji: budynek frontowy w pierzei ulicy lub placu i zabudowa oficynowa – oficyny tylne i czasem boczne z jednoczesnym utrzymaniem podwórze/ dziedzińców/ wirydarzy w obrębie posesji. Dziedzińce i podwórza najcenniejszych obiektów architektonicznych (z jakimi mamy do czynienia na terenie Starego Miasta), występujące w epokach historycznych są jako świadomie niezabudowane partie posesji i założeń architektonicznych, które należy bezwzględnie chronić. Dlatego też w ustaleniach planu zdefiniowano pojęcie *„zadaszenie wewnętrzne”*, które nie jest tożsame z zabudową wewnętrzną dziedzińców, a to miałyby miejsce przy dopuszczeniu zmiany sposobu użytkowania podwórek (dziedzińców).

### **Ad. 5, 7**

Uwaga nie mogła być uwzględniona. Zaproponowany zapis byłby w sprzeczności z generalnym zapisem dla budynków objętych ochroną konserwatorską, który mówi o nakazie zachowania istniejącego kształtu dachów. Proponowany zapis nie mógł być uwzględniony, gdyż wynika on z wytycznych konserwatorskich, które były podstawą do konstruowania zapisów dotyczących kształtowania zabudowy na obszarze Starego Miasta.

### **Ad. 6**

Dla zabudowy frontowej ustalono zapis dopuszczający adaptację strychów z możliwością wprowadzenia lukarn, facjat i okien połaciowych (§ 8 ust. 2 pkt 8 lit a). Adaptacje strychów

możliwe są zarówno w budynkach objętych ochroną konserwatorską pełną jak i częściową. Zaproponowany zapis nie wymagał wprowadzenia, gdyż realizacja wszelkich przedsięwzięć podejmowanych na podstawie planu nie może naruszać przepisów odrębnych (§ 3 ust. 1 pkt 1). Na obszarze Starego Miasta wpisanym jako układ urbanistyczny do rejestru zabytków, każde prowadzenie robót budowlanych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, będzie wymagało uzyskania pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 39 ustawy prawo budowlane). Kolejny zaproponowany zapis „lit. l”, w odniesieniu do budynków objętych ochroną konserwatorską pełną i ochroną konserwatorską częściową nie mógł być uwzględniony, gdyż w odniesieniu do tych obiektów ustalono zasadę nakazującą zachowanie istniejącego kształtu dachów, z dopuszczeniem zmian wynikających z uwarunkowań historycznych. Zasada ta wynika z wytycznych konserwatorskich, a projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

Zmiana kąta nachylenia połączy dachowych mogłaby być możliwa jedynie w odniesieniu do obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej. W związku z powyższym w § 10 ust. 4 doprecyzowano zapis pkt 5 poprzez dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w odniesieniu do obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej.

#### **Ad. 8, 9, 10, 12**

Proponowane zapisy byłyby w sprzeczności z generalnym założeniami i wytycznymi konserwatorskimi, które były podstawą do konstruowania zapisów dotyczących kształtowania i ochrony zabudowy na terenie Starego Miasta.

#### **Ad. 11**

Zapisy dotyczące oficyn objętych ochroną konserwatorską częściową znajdują się w § 10 ust. 4 pkt. 2 lit. h.

Zakaz nadbudowy oficyn, o których mowa w § 10 ust. 4 pkt. 4 lit. g dotyczy oficyn objętych ochroną konserwatorską pełną. Gdy na posesji objętej ochroną konserwatorską pełną znajduje się oficyna objęta ochroną konserwatorską częściową to odnoszą się do niej ww. zapisy § 10 ust. 4 pkt. 2 lit. h.

Po przeanalizowaniu zapisów dotyczących obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną doprecyzowano zapis § 10 ust. 4 lit. g.

#### **Ad. 13**

Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż taki jest zakres wpisu do rejestru zabytków tj. kamienice z zaznaczonymi działkami (§ 78 ust. 4 pkt 14 i pkt 20) (obecnie § 81 ust. 4 pkt 14 i pkt 20).

#### **Ad. 14**

Proponowana zmiana na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały nie mogła być uwzględniona. Zaznaczona ochrona oficyn na przedmiotowych działkach odzwierciedla zapisy w projekcie planu, które wynikają z wytycznych konserwatorskich, a projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **4. Uwaga Nr 4**

dotyczy **działki nr 281 obręb 1 Śródmieście – posesja ul. Grodzka 22/pl. Dominikański 1**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.27** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Pani [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Odnośnie par. 78 ust. 3 (obecnie § 81 ust.3) dotyczącego zakresu ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy wnosi o rozszerzenie asortymentu lokali usługowych możliwych do lokalizacji na wszystkich kondygnacjach



naziemnych kamienicy o działalność usługową taką jak: pracownie plastyczne, projektowe, kancelarie prawne i biura innego rodzaju. Arbitralne ograniczenie asortymentu usług możliwych do lokalizacji na wyższych piętrach kamienicy do hotelarskich, bankowych, nauki i kultury nie wydaje się być uzasadnione i niepotrzebnie ogranicza prawo do dysponowania własnością.

Lokalizacja kamienicy niesie za sobą wiele poważnych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej takich jak: bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowej wzdłuż długiej elewacji budynku, postój taksówek bezpośrednio pod oknami, gdzie taksówkarze przez całą noc mają włączone silniki, żeby ogrzewać się w samochodach, liczne bardzo mocno nagłaśniane imprezy organizowane w centrum miasta, wiece, uroczystości, pochody, procesje, pogrzeby itp., do tego nakładają się problemy wynikające z ograniczenia ruchu kołowego i praktycznie brak możliwości zaparkowania samochodu w pobliżu domu. Dlatego Wnioskodawczyni uważa, że narzucanie funkcji mieszkaniowej w kamienicy dla lokali położonych na wyższych piętrach może skutkować w przyszłości trudnościami w ich wynajęciu, co z pewnością nie będzie służyło ani współwłaścicielom, ani miastu, ani zabytkowi jako takiemu, którym jest kamienica.

2. Odnośnie ustaleń zawartych na planszy przedstawiającej „zakres ochrony konserwatorskiej posesji, obiektów i zieleni”, wnosi o możliwość odtworzenia oficyny zburzonej w latach 60-tych XX w., na co posiada pełną dokumentację historyczną. Oficyna zlokalizowana była w północno – wschodniej części działki, przylegała ścianą szczytową do istniejącej oficyny kamienicy przy pl. Dominikańskim 2, a od strony zachodniej łączyła się ścianą szczytową z oficyną również wyburzoną w latach 60-tych XX w. przynależną do posesji przy ul. Grodzkiej 18. Ponieważ projekt planu miejscowego zakłada możliwość odtworzenia oficyny przy posesji Grodzkiej 18, która całkowicie zacięni północną część działki, nie widzi żadnych przeciwwskazań, dla których nie można by w przyszłości odtworzyć również oficyny na tej posesji. W przypadku odtworzenia oficyny przy kamienicy Grodzka 18, północny fragment działki zostanie wymknięty z dwóch stron (wschodniej i zachodniej) ścianami szczytowymi, przy czym obie o wysokości 4 kondygnacji naziemnych. W związku z tym zwraca się z prośbą o powtórne przeanalizowanie układu istniejących i wyburzonych oficyn tej części bloku zabudowy i pozytywne odniesienie się do wniosku. Dopuszczenie odbudowy oficyny przy posesji Grodzka 18, a nie dopuszczenie do odbudowy wskazanej oficyny jest nierównym traktowaniem poszczególnych właścicieli nieruchomości w zupełnie analogicznej sytuacji, przy czym odbudowana przez Wnioskującą oficyna ze względu na swoją lokalizację nie ma możliwości zacięcia sąsiadów, natomiast ewentualnie odbudowana oficyna przy Grodzkiej 18 zacięni całkowicie część działki Wnioskodawczyni. W przypadku odmówienia możliwości odbudowy oficyny (zajmowała mniej niż 50% obecnego podwórza) protestuje przeciwko możliwości zabudowy podwórza przy Grodzkiej 18.
3. Odnośnie ustaleń projektu planu dotyczących możliwości adaptacji strychu obecnie nieużytkowanego. Wnioskująca przewiduje w przyszłości adaptację strychu na cele mieszkalne. Według zapisu par. 8, ust. 6 plan dopuszcza stosowanie okien połaciowych od strony ulic i placów pod warunkiem, że połac dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia. Ze względu na możliwość odejścia w przypadku wszystkich kamienic usytuowanych przy placach połac dachowa staje się z pewnej odległości widoczna. W przypadku kamienicy Wnioskodawczyni, usytuowanej w narożniku placu Dominikańskiego i ul. Grodzkiej ten nieprecyzyjny zapis może uniemożliwić w przyszłości doświetlenie strychu. W związku z tym wnosi o zmianę tego zapisu odnośnie posesji i dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych na południowej i zachodniej połaci kamienicy.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 1) oraz częściowo (w punkcie 3).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 1**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczały inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem...”.

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Należy również dodać, że takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia (wyodrębnionego w ramach strefy miejskiej) zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

**Ad. 3**

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej lokalizacji okien połaciowych na południowej połaci dachu kamienicy.

Nieuwzględnienie uwagi dotyczy możliwości lokalizacji okien połaciowych na połaci zachodniej.

Ustalenia projektu planu zostały odpowiednio przereklamowane, a następnie poddane ponownemu uzgodnieniu konserwatorskiemu.

Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

## **5. Uwaga Nr 5**

dotyczy **działki nr 281 obręb 1 Śródmieście – posesja ul. Grodzka 22/pl. Dominikański 1**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem MW/U.27 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Pani [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Odnośnie par. 78 ust. 3 (obecnie § 81 ust.3) dotyczącego zakresu ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy wnosi o rozszerzenie asortymentu lokali usługowych możliwych do lokalizacji na wszystkich kondygnacjach naziemnych kamienicy o działalność usługową taką jak: pracownie plastyczne, projektowe, kancelarie prawne i biura innego rodzaju. Arbitralne ograniczenie asortymentu usług możliwych do lokalizacji na wyższych piętrach kamienicy do hotelarskich, bankowych, nauki i kultury nie wydaje się być uzasadnione i niepotrzebnie ogranicza prawo do dysponowania własnością.

Lokalizacja kamienicy niesie za sobą wiele poważnych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej takich jak: bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowej wzdłuż długiej elewacji budynku, postój taksówek bezpośrednio pod oknami, gdzie taksówkarze przez całą noc mają włączone silniki, żeby ogrzewać się w samochodach, liczne bardzo mocno nagłaśniane imprezy organizowane w centrum miasta, wiece, uroczystości, pochody, procesje, pogrzeby itp., do tego nakładają się problemy wynikające z ograniczenia ruchu kołowego i praktycznie brak możliwości zaparkowania samochodu w pobliżu domu. Dlatego Wnioskodawczyni uważa, że narzucanie funkcji mieszkaniowej w kamienicy dla lokali położonych na wyższych piętrach może skutkować w przyszłości trudnościami w ich wynajęciu, co z pewnością nie będzie służyło ani współwłaścicielom, ani miastu, ani zabytkowi jako takiemu, którym jest kamienica.

2. Odnośnie ustaleń zawartych na planszy przedstawiającej „zakres ochrony konserwatorskiej posesji, obiektów i zieleni”, wnosi o możliwość odtworzenia oficyny zburzonej w latach 60-tych XX w., na co posiada pełną dokumentację historyczną. Oficyna zlokalizowana była w północno – wschodniej części działki, przylegała ścianą szczytową do istniejącej oficyny kamienicy przy pl. Dominikańskim 2, a od strony zachodniej łączyła się ścianą szczytową z oficyną również wyburzoną w latach 60-tych XX w. przynależną do posesji przy ul. Grodzkiej 18. Ponieważ projekt planu miejscowego zakłada możliwość odtworzenia oficyny przy posesji Grodzkiej 18, która całkowicie zacieni północną część działki, nie widzi żadnych przeciwwskazań, dla których nie można by w przyszłości odtworzyć również oficyny, o którą wnioskuje. W przypadku odtworzenia oficyny przy kamienicy Grodzka 18, północny fragment działki zostanie wymknięty z dwóch stron (wschodniej i zachodniej) ścianami szczytowymi, przy czym obie o wysokości 4 kondygnacji naziemnych. W związku z tym zwraca się z prośbą o powtórne przeanalizowanie układu istniejących i wyburzonych oficyn tej części bloku zabudowy i pozytywne odniesienie się do wniosku. Dopuszczenie odbudowy oficyny przy posesji Grodzka 18, a nie dopuszczenie do odbudowy wskazanej oficyny jest nierównym traktowaniem poszczególnych właścicieli nieruchomości w zupełnie analogicznej sytuacji, przy czym odbudowana przez Wnioskodawczynię oficyna ze względu na swoją lokalizację nie ma możliwości zacienienia sąsiadów, natomiast ewentualnie odbudowana oficyna przy Grodzkiej 18 zacieni całkowicie część działki Wnioskującej. W przypadku odmówienia możliwości odbudowy oficyny (zajmowała mniej niż 50% obecnego podwórza) protestuje przeciwko możliwości zabudowy podwórza przy Grodzkiej 18.
3. Odnośnie ustaleń projektu planu dotyczących możliwości adaptacji strychu obecnie nieużytkowanego. Wnioskująca przewiduje w przyszłości adaptację strychu na cele mieszkalne. Według zapisu par. 8, ust. 6 plan dopuszcza stosowanie okien połaciowych od strony ulic i placów pod warunkiem, że połac dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia. Ze względu na możliwość odejścia w przypadku wszystkich kamienic usytuowanych przy placach połac dachowa staje się z pewnej odległości widoczna. W przypadku kamienicy Wnioskodawczyni, usytuowanej w narożniku placu Dominikańskiego i ul. Grodzkiej ten nieprecyzyjny zapis może uniemożliwić w przyszłości doświetlenie strychu. W związku z tym wnosi o zmianę tego zapisu odnośnie posesji i dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych na południowej i zachodniej połaci kamienicy.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 1) oraz częściowo (w punkcie 3).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

## **Wyjaśnienie:**

### **Ad. 1**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem...”.

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Należy również dodać, że takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia (wyodrębnionego w ramach strefy miejskiej) zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

### **Ad. 3**

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej lokalizacji okien połączonych na południowej połąci dachu kamienicy.

Nieuwzględnienie uwagi dotyczy możliwości lokalizacji okien połączonych na połąci zachodniej.

Ustalenia projektu planu zostały odpowiednio przeredagowane, a następnie poddane ponownemu uzgodnieniu konserwatorskiemu.

Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

## **6. Uwaga Nr 6**

dotyczy **działki nr 281 obręb 1 Śródmieście – posesja ul. Grodzka 22/pl.Dominikański 1**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.27** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

### **Pani [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Odnosnie par. 78 ust. 3 (obecnie § 81 ust.3) dotyczącego zakresu ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy wnosi o rozszerzenie asortymentu lokali usługowych możliwych do lokalizacji na wszystkich kondygnacjach naziemnych kamienicy o działalność usługową taką jak: pracownie plastyczne, projektowe, kancelarie prawne i biura innego rodzaju. Arbitralne ograniczenie asortymentu usług możliwych do lokalizacji na wyższych piętrach kamienicy do hotelarskich, bankowych, nauki i kultury nie wydaje się być uzasadnione i niepotrzebnie ogranicza prawo do dysponowania własnością.

Lokalizacja kamienicy niesie za sobą wiele poważnych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej takich jak: bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowej wzdłuż długiej elewacji budynku, postój taksówek bezpośrednio pod oknami, gdzie taksówkarze przez całą noc mają włączone silniki, żeby ogrzewać się w samochodach, liczne bardzo mocno

nagłaśniane imprezy organizowane w centrum miasta, wiece, uroczystości, pochody, procesje, pogrzeby itp., do tego nakładają się problemy wynikające z ograniczenia ruchu kołowego i praktycznie brak możliwości zaparkowania samochodu w pobliżu domu. Dlatego Wnioskodawczyni uważa, że narzucanie funkcji mieszkaniowej w kamienicy dla lokali położonych na wyższych piętrach może skutkować w przyszłości trudnościami w ich wynajęciu, co z pewnością nie będzie służyło ani współwłaścicielom, ani miastu, ani zabytkowi jako takiemu, którym jest kamienica.

2. Odnośnie ustaleń zawartych na planszy przedstawiającej „zakres ochrony konserwatorskiej posesji, obiektów i zieleni”, wnosi o możliwość odtworzenia oficyny zburzonej w latach 60-tych XX w., na co posiada pełną dokumentację historyczną. Oficyna zlokalizowana była w północno – wschodniej części działki, przylegała ścianą szczytową do istniejącej oficyny kamienicy przy pl. Dominikańskim 2, a od strony zachodniej łączyła się ścianą szczytową z oficyną również wyburzoną w latach 60-tych XX w. przynależną do posesji przy ul. Grodzkiej 18. Ponieważ projekt planu miejscowego zakłada możliwość odtworzenia oficyny przy posesji Grodzkiej 18, która całkowicie zacięni północną część działki, nie widzi żadnych przeciwwskazań, dla których nie można by w przyszłości odtworzyć również oficyny, o którą wnioskuje. W przypadku odtworzenia oficyny przy kamienicy Grodzka 18, północny fragment działki zostanie wymknięty z dwóch stron (wschodniej i zachodniej) ścianami szczytowymi, przy czym obie o wysokości 4 kondygnacji naziemnych. W związku z tym zwraca się z prośbą o powtórne przeanalizowanie układu istniejących i wyburzonych oficyn tej części bloku zabudowy i pozytywne odniesienie się do wniosku. Dopuszczenie odbudowy oficyny przy posesji Grodzka 18, a nie dopuszczenie do odbudowy wskazanej oficyny jest nierównym traktowaniem poszczególnych właścicieli nieruchomości w zupełnie analogicznej sytuacji, przy czym odbudowana przez Wnioskodawczynię oficyna ze względu na swoją lokalizację nie ma możliwości zacięcia sąsiadów, natomiast ewentualnie odbudowana oficyna przy Grodzkiej 18 zacięni całkowicie część działki Wnioskodawczyni. W przypadku odmówienia możliwości odbudowy oficyny (zajmowała mniej niż 50% obecnego podwórza) protestuje przeciwko możliwości zabudowy podwórza przy Grodzkiej 18.
3. Odnośnie ustaleń projektu planu dotyczących możliwości adaptacji strychu obecnie nieużytkowanego. Wnioskodawczyni przewiduje w przyszłości adaptację strychu na cele mieszkalne. Według zapisu par. 8, ust. 6 plan dopuszcza stosowanie okien połaciowych od strony ulic i placów pod warunkiem, że połac dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia. Ze względu na możliwość odejścia w przypadku wszystkich kamienic usytuowanych przy placach połac dachowa staje się z pewnej odległości widoczna. W przypadku kamienicy Wnioskodawczyni, usytuowanej w narożniku placu Dominikańskiego i ul. Grodzkiej ten nieprecyzyjny zapis może uniemożliwić w przyszłości doświetlenie strychu. W związku z tym wnosi o zmianę tego zapisu odnośnie posesji i dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych na południowej i zachodniej połaci kamienicy.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 1) oraz częściowo (w punkcie 3).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

## **Wyjaśnienie:**

### **Ad. 1**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem...”.

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Należy również dodać, że takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia (wyodrębnionego w ramach strefy miejskiej) zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

### **Ad. 3**

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej lokalizacji okien połaciowych na południowej połaci dachu kamienicy.

Nieuwzględnienie uwagi dotyczy możliwości lokalizacji okien połaciowych na połaci zachodniej.

Ustalenia projektu planu zostały odpowiednio przeredagowane, a następnie poddane ponownemu uzgodnieniu konserwatorskiemu.

Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

## **7. Uwaga Nr 8**

dotyczy **działki nr 489 obręb 1 Śródmieście – posesja ul. Podzamcze 10**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.40** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

### **Biuro Projektów [...]\***

Wniosło uwagę, która dotyczyła uszczegółowienia zapisu zawartego w § 91 ust. 3 pkt 2 lit.c (obecnie § 94 ust. 3 pkt 2 lit. c):

1. dopuszczenie lokalizacji garażu podziemnego pod podwórkiem;
2. dopuszczenie zadaszenia i zabudowy trójkątnego tarasu położonego w narożniku budynku od strony ogrodu w postaci przeszkolonego ogrodu zimowego.

### Uzasadnienie:

Lokalizacja garażu podziemnego pod podwórkiem została pozytywnie zaopiniowana przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań archeologicznych w obrysie projektowanej kondygnacji podziemnej oraz wykonania opinii dendrologicznej dotyczącej wpływu projektowanego garażu podziemnego na drzewostan Plant. Projektowany garaż jest przekryty stropem opracowanym w systemie pozwalającym na wprowadzenie komponowanej zieleni na jego powierzchni.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi (w punkcie 1).  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 1**

Generalny zakaz budowy parkingów podziemnych wynika z wytycznych konserwatorskich dla obszaru Starego Miasta. Jedyne wyjątek stanowi niezabudowana posesja, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę dla budowy garażu podziemnego.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **8. Uwaga Nr 9**

dotyczy **działki nr 459/2 obręb 1 Śródmieście – ul. Poselska 17**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.34** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Biuro Projektowe [...]\***

Wniosło uwagę, która dotyczyła uszczegółowienia zapisu zawartego w § 85 ust. 3 pkt 2 lit.c (obecnie § 88 ust. 3 pkt 2 lit. c):

1. dopuszczenie rozbudowy kamienicy w głąb podwórza o ok. 4 m i tym samym wyrównanie tylnej linii zabudowy do kamienic sąsiednich;
2. dopuszczenie nieznacznego podniesienia kalenicy (80 cm) i związanej z tym zmiany kształtu dachu – wyrównanie spadków połaci frontowej i tylnej;
3. dopuszczenie wykonania zadaszenia fragmentu podwórza w formie przeszklonego dachu o niezależnej konstrukcji nie ingerującej w zabytkową substancję istniejącej kamienicy frontowej;
4. dopuszczenie wykonania podpiwniczenia podwórza.

Uzasadnienie:

Koncepcja wyrównania tylnej linii zabudowy kamienicy w stosunku do budynków sąsiednich jest oparta na wynikach analizy materiałów archiwalnych, według których omawiana kamienica przed rokiem 1857 była wydłużona w rzucie w głąb podwórza (w załączeniu materiały rysunkowe i archiwalne).

Podniesienie poziomu kalenicy o 80 cm nie powoduje przekroczenia wysokości dachu kamienicy sąsiedniej (Poselska 15), jednocześnie pozwala na wykorzystanie powierzchni poddasza dla pomieszczeń technicznych, niezbędnych przy modernizacji budynków.

Koncepcja podpiwniczenia podwórza, oparta na analizie materiałów archiwalnych, polega na odtworzeniu istniejących piwnic pod dziedzińcem. Zakres wykorzystania istniejących murów fundamentowych wraz z zasypnymi komorami piwnicznymi zostanie określony w świetle wyników badań archeologicznych, które mają zostać przeprowadzone w obiekcie.

Proponowane rozwiązanie spotkało się ze wstępną akceptacją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Koncepcja architektoniczno – funkcjonalna wraz z opracowaniem historycznym i wynikami badań architektonicznych oczekują na formalne uzgodnienie w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 2) oraz w części (w punkcie 1 i 4).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

## **Wyjaśnienie:**

### **Ad. 1, 4**

Zapis ustaleń projektu planu dotyczący posesji Poselska 17 w zakresie ochrony konserwatorskiej pozostanie bez zmian. Częściowe uwzględnienie uwagi nastąpiło poprzez doprecyzowanie odpowiednich zapisów w projekcie planu tj. § 10 ust. 4 pkt 1 lit. a, dopuszczając zmiany w układzie zabudowy wynikające z uwarunkowań historycznych odnoszących się do posesji objętych ochroną konserwatorską pełną, oraz poprzez dopuszczenie wykonania podpiwniczenia podwórza, ale tylko w zakresie murów oficyn. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

### **Ad. 2**

Dla posesji objętych ochroną konserwatorską pełną ustalono zapis nakazujący zachowanie istniejącego kształtu dachów i wysokości kalenicy z dopuszczeniem zmian wynikających z uwarunkowań historycznych. A więc dopuszczenie nieznacznego podniesienia kalenicy i związanej z tym zmiany kształtu dachu generalnie nie jest możliwe. Proponowany zapis nie może być uwzględniony, gdyż wynika on z wytycznych konserwatorskich, które były podstawą do zapisów dotyczących kształtowania zabudowy na obszarze Starego Miasta.

## **9. Uwaga Nr 10**

dotyczy **działki nr 242 obręb 1 Śródmieście – ul. Na Gródku 3**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.21** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

### **Państwo [...]\***

Wnieśli uwagę o treści:

1. Projekt mpzp ustala na jednej części obiektu (oficyna) ochronę konserwatorską częściową, a część od ul. Na Gródku posiada zapis „nie podlega ochronie konserwatorskiej”. Wnoszą o korektę zapisu dotyczącego ochrony częściowej na oficynie na zapis, tak jak dla budynku „nie podlega ochronie konserwatorskiej”.  
Obiekt w całości nie posiada wartości historycznych i artystycznych, wybudowany został bez jakichkolwiek charakterystycznych cech stylowych, bez historycznych elementów wystroju i wyposażenia zewnętrznego i wewnętrznego. Dodatkowo ściany, zarówno oficyny jak i obiektu frontowego, zrealizowane zostały z materiałów najniższej jakości, w tym z „pyłów dymnicowych” z domieszką żużla. W ostatnim okresie stan techniczny całości obiektu uległ dodatkowej degradacji na skutek realizacji inwestycji w jego bezpośrednim sąsiedztwie – wyburzenie budynków bezpośrednio przylegających (ul. Na Gródku 5, ul. Na Gródku 2) oraz budowa nowego obiektu (ul. Na Gródku 5), z którymi obiekt Wnioskujących miał wspólne ściany.
2. Wnoszą o wprowadzenie dla przedmiotowej nieruchomości zapisów, spójnych z ustaleniami jak dla posesji ul. Na Gródku 2, działka 243 określonymi w decyzji pozwolenie na budowę. Podkopanie z obu stron podpiwniczonego budynku na głębokość -6.00 m zmusi Wnioskujących do posadowienia budynku na tym samym poziomie. Dlatego wnoszą o możliwość wykonania dwukondygnacyjnego parkingu podziemnego analogicznie jak na działce nr 243 (12 miejsc postojowych). Jednocześnie dopuszczenie możliwości realizacji obiektu o wysokości porównywalnej do wysokości budynków sąsiednich, z zachowaniem linii zabudowy, doprowadzi do zharmonizowania pierzei wschodniej oraz zachodniej (wysoka ściana Klasztoru) ulicy Na Gródku.



**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w części (dot. punktu 2).  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 2**

W zakresie wykonania parkingu podziemnego uwaga nie mogła być uwzględniona. Generalny zakaz budowy parkingów podziemnych wynika z wytycznych konserwatorskich. Jedyny wyjątek stanowi sąsiednia niezabudowana posesja, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę garażu podziemnego.

#### **10. Uwaga Nr 11**

dotyczy **działki nr 573/2 obręb 1 Śródmieście – ul. Św. Tomasza 32**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.10** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Pan [...]\***

Wniósł uwagę o treści:

1. Rozdz. II, § 8 ust. 2 pkt. 8a nie jest spójny z Rozdz. II § 8 ust. 2 pkt. 8b.

*Z punktu b wynika, że „nową zabudowę należy projektować w powiązaniu z zabudową sąsiednią tak aby odpowiednio wysokość elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki była przedłużeniem tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich...”. Natomiast pkt a wprowadza „zakaz nadbudowy budynków frontowych...”.*

Nadbudowa też jest nową zabudową, z punktu b wynika, że można nadbudować do poziomu gzymsu, a z punktu „a” że jest zakaz nadbudowy. Jeżeli zupełnie nową zabudowę można projektować do wysokości gzymsu sąsiedniej to dlaczego nie starać podnosząc do gzymsu sąsiedniej. Występuje tu nierówne traktowanie inwestorów.

Wnosi o likwidację punktu Rozdz. II, § 8 ust. 2 pkt. 8a w części zakaz nadbudowy budynków frontowych.

2. Jako współwłaściciel budynku przy ul. Św. Tomasza 32 w Krakowie wnosi o nadbudowę o jedną kondygnację pełną + poddasze.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 2) oraz w części (w punkcie 1).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 1**

Zapis § 8 ust. 2 pkt 8 lit. b (obecnie § 8 ust. 2 pkt 8 lit. c) dotyczy nowej zabudowy frontowej, a nie nadbudowy budynków frontowych, gdyż generalnie pkt 8a mówi, że jest zakaz nadbudowy budynków frontowych. Zapisy te nie są sprzeczne ze sobą. Wynikają i są zbieżne z zapisami §10 ust. 4 pkt 1 lit. c i pkt 2 lit. d.

Częściowe uwzględnienie uwagi nastąpiło poprzez doprecyzowanie zapisów w § 8 w ten sposób, że zakaz nadbudowy budynków frontowych dotyczy obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną i objętych ochroną konserwatorską częściową - § 8 ust. 2 pkt 8 lit. a. Dodatkowo wprowadzony zostanie w tym miejscu zapis mówiący o dopuszczeniu nadbudowy budynków frontowych nie podlegających ochronie konserwatorskiej - § 8 ust. 2 pkt 8 lit. b. W ten sposób zapis ten będzie dotyczył zarówno budynków nowoprojektowanych (plomby), jak również budynków nie podlegających ochronie konserwatorskiej, które można

nadbudować. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad. 2**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia. Posesja ul. Św. Tomasza 32 nie podlega ochronie konserwatorskiej, a więc zgodnie z § 10 ust. 4 pkt 5 w odniesieniu do takich obiektów możliwe jest prowadzenie robót budowlanych pod warunkiem zgodności z pozostałymi ustaleniami projektu planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### **11. Uwaga Nr 12**

dotyczy **działki nr 289 obręb 1 Śródmieście – ul. Grodzka 6**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.27** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Pracownia Konserwacji Zabytków [...]\***

Wniosła uwagę, która dotyczyła uszczegółowienia zapisu zawartego w § 78 ust. 3 pkt 2 lit. i (obecnie § 81 ust. 3 pkt 2 lit. i):

1. dopuszczenie nieznacznego podniesienia kalenicy (maksymalnie do wysokości kalenicy budynku frontowego przy ul. Grodzkiej 8 i związanej z tym zmiany kształtu dachu;
2. dopuszczenie wykonania zadaszenia podwórza w formie przeszklonego dachu wielospadowego o niezależnej konstrukcji nie ingerującej w zabytkową substancję istniejącej kamienicy frontowej;
3. dopuszczenie wykonania podpiwniczenia podwórza.

#### Uzasadnienie:

W dniu 24.10.2008 r. do Wydziału Architektury został złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji planowanej na przedmiotowej działce, zawierający wymienione powyżej elementy projektu. W najbliższych dniach zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy, jej projekt został już uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Koncepcja została pozytywnie zaopiniowana przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie pismem z dnia 09.04.2009 r. oraz z dnia 22.10.2009 r. (opinia w załączeniu). Projekt inwestycji został opracowany z uwzględnieniem wyników badań archeologicznych przeprowadzonych na podwórku posesji w 2008 r. oraz wyników badań archeologicznych i konserwatorskich w zakresie malowideł ściennych i stratygrafii nawarstwień, a także w oparciu o wnioski konserwatorskie zawarte w dokumentacji historyczno – konserwatorskiej opracowanej w 2008 i 2009 r.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi (w punkcie 1 i 3).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

#### **Wyjaśnienie:**

##### **Ad. 1**

Dla posesji objętych ochroną konserwatorską pełną ustalono zapis nakazujący zachowanie istniejącego kształtu dachów i wysokości kalenicy z dopuszczeniem zmian wynikających z uwarunkowań historycznych. A więc dopuszczenie nieznacznego podniesienia kalenicy i związanej z tym zmiany kształtu dachu generalnie nie jest możliwe. Proponowany zapis nie mógł być uwzględniony, gdyż wynika on z wytycznych konserwatorskich, które były podstawą do zapisów dotyczących kształtowania zabudowy na obszarze Starego Miasta.

### Ad.3

Posesja objęta jest ochroną konserwatorską pełną, co oznacza m.in. nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Oznacza to, że np. podpiwniczenie podwórka może być dopuszczone pod warunkiem, że wynika oraz uwarunkowań historycznych (udokumentowanych np. materiałami archiwalnymi, ikonograficznymi, badaniami konserwatorskimi).

Reasumując – zapis o treści „dopuszcza się wykonanie podpiwniczenia podwórza” nie może być wprowadzony, gdyż w sytuacji braku materiałów archiwalnych dokumentujących istnienie takiego podpiwniczenia w przeszłości, taki zapis jest sprzeczny z przyjętymi zasadami ochrony konserwatorskiej obiektów i posesji. Natomiast w sytuacji udokumentowania zagospodarowania innego niż istniejący układ urbanistyczny zabudowy zgodnie z zapisami ustaleń projektu planu miejscowego takie zagospodarowanie jest możliwe.

### 12. Uwaga Nr 13

dotyczy **działki nr 494 obręb 1 Śródmieście – ul. Grodzka 65**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.38** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (po rozpatrzeniu uwagi zmieniony na teren oznaczony symbolem **U.14** – Teren zabudowy usługowej).

### Urząd Skarbowy Kraków – Stare Miasto

Wniósł uwagę, która dotyczyła:

1. ujęcia w planie opisanej w niniejszym piśmie i załączonej koncepcji rozbudowy budynku przy ul. Grodzkiej 65, która jest na etapie uzgadniania z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozbudowa dotyczy części budynku w ramach kubatury przestrzeni strychowej oraz części dziedzińca i obejmuje:

- strona południowa – adaptacja przestrzeni strychowej bez zmiany kubatury budynku oraz formy dachu,
- strona wschodnia (skrzydło od ul. Grodzkiej) – adaptacja poddasza oraz zabudowa trzykondygnacyjna z poddaszem pomiędzy istniejącą windą a klatką schodową, co wiąże się ze zmianą kształtu dachu polegającego na przedłużeniu połączeń dachowych w kierunku podwórka,
- strona północna – dobudowa trzykondygnacyjna wraz z poddaszem łącząca budynek frontowy z istniejącą oficyną z dachem dwuspadowym symetrycznym nawiązującym do charakteru zabudowy istniejącej,
- nadbudowa jednej kondygnacji nad pomieszczeniem parteru w narożniku oficyny przyległego do budynku przy ul. Kanoniczej 24.

Koncepcja rozbudowy obiektu została dopracowana po uzyskaniu opinii Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków oraz Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W chwili obecnej projekt decyzji Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK jest na etapie uzgodnienia w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie.

2. przeniesienie ww. obiektu do „Terenu zabudowy usługowej” oznaczonej symbolem „U”.  
Podstawową funkcją budynku przy ul. Grodzkiej 65 stanowić powinna funkcja usług publicznych. Tę funkcję można uzupełnić częściowo pozostawieniem na parterze w narożniku obiektu od ul. Grodzkiej lokalu gastronomicznego z ogródkiem.

3. pozostawienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na placu pomiędzy budynkiem tut. Urzędu a Kościołem św. Idziego przy ul. Grodzkiej 67.  
Zakładając podstawową funkcję budynku przy ul. Grodzkiej 65 dot. świadczenia usług publicznych tut. Urząd proponuje na terenie KP.7 (wg § 98 ust. 1 projektu Uchwały) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi (w punkcie 3).  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad.3**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia. Plac pomiędzy budynkami Urzędu Skarbowego a kościołem św. Idziego oznaczony został w projekcie planu jako **KP.7** – Teren placu miejskiego. Zgodnie z ustaleniami planu w terenie tym ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zachodniej części terenu.

### **13. Uwaga Nr 14**

dotyczy **działki nr 281 obręb 1 Śródmieście – posesja ul. Grodzka 22/pl. Dominikański 1**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.27** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Pani [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Odnośnie par. 78 ust. 3 (obecnie § 81 ust.3) dotyczącego zakresu ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy wnosi o rozszerzenie asortymentu lokali usługowych możliwych do lokalizacji na wszystkich kondygnacjach naziemnych kamienicy o działalność usługową taką jak: pracownie plastyczne, projektowe, kancelarie prawne i biura innego rodzaju. Arbitralne ograniczenie asortymentu usług możliwych do lokalizacji na wyższych piętrach kamienicy do hotelarskich, bankowych, nauki i kultury nie wydaje się być uzasadnione i niepotrzebnie ogranicza prawo do dysponowania własnością.  
Lokalizacja kamienicy niesie za sobą wiele poważnych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej takich jak: bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowej wzdłuż długiej elewacji budynku, postój taksówek bezpośrednio pod oknami, gdzie taksówkarze przez całą noc mają włączone silniki, żeby ogrzewać się w samochodach, liczne bardzo mocno nagłaśniane imprezy organizowane w centrum miasta, wiece, uroczystości, pochody, procesje, pogrzeby itp., do tego nakładają się problemy wynikające z ograniczenia ruchu kołowego i praktycznie brak możliwości zaparkowania samochodu w pobliżu domu. Dlatego uważam, że narzucanie funkcji mieszkaniowej w kamienicy dla lokali położonych na wyższych piętrach może skutkować w przyszłości trudnościami w ich wynajęciu, co z pewnością nie będzie służyło ani współwłaścicielom, ani miastu, ani zabytkowi jako takiemu, którym jest kamienica.
2. Odnośnie ustaleń zawartych na planszy przedstawiającej „zakres ochrony konserwatorskiej posesji, obiektów i zieleni”, wnosi o możliwość odtworzenia oficyny zburzonej w latach 60-tych XX w., na co posiada pełną dokumentację historyczną. Oficyna zlokalizowana była w północno – wschodniej części działki, przylegała ścianą

szczytową do istniejącej oficyny kamienicy przy pl. Dominikańskim 2, a od strony zachodniej łączyła się ścianą szczytową z oficyną również wyburzoną w latach 60-tych XX w. przynależną do posesji przy ul. Grodzkiej 18. Ponieważ projekt planu miejscowego zakłada możliwość odtworzenia oficyny przy posesji Grodzkiej 18, która całkowicie zacięni północną część działki, nie widzi żadnych przeciwwskazań, dla których nie można by w przyszłości odtworzyć również oficyny, o którą wnioskuje. W przypadku odtworzenia oficyny przy kamienicy Grodzka 18, północny fragment działki zostanie wymknięty z dwóch stron (wschodniej i zachodniej) ścianami szczytowymi, przy czym obie o wysokości 4 kondygnacji naziemnych. W związku z tym zwraca się z prośbą o powtórne przeanalizowanie układu istniejących i wyburzonych oficyn tej części bloku zabudowy i pozytywne odniesienie się do wniosku. Dopuszczenie odbudowy oficyny przy posesji Grodzka 18, a nie dopuszczenie do odbudowy wskazanej oficyny jest nierównym traktowaniem poszczególnych właścicieli nieruchomości w zupełnie analogicznej sytuacji, przy czym odbudowana przez Wnioskującą oficyna ze względu na swoją lokalizację nie ma możliwości zacięcia sąsiadów, natomiast ewentualnie odbudowana oficyna przy Grodzkiej 18 zacięni całkowicie część działki Wnioskodawczyni. W przypadku odmówienia możliwości odbudowy oficyny (zajmowała mniej niż 50% obecnego podwórza) protestuje przeciwko możliwości zabudowy podwórza przy ul. Grodzkiej 18.

3. Odnośnie ustaleń projektu planu dotyczących możliwości adaptacji strychu obecnie nieużytkowanego. Wnioskodawczyni przewiduje w przyszłości adaptację strychu na cele mieszkalne. Według zapisu par. 8, ust. 6 plan dopuszcza stosowanie okien połaciowych od strony ulic i placów pod warunkiem, że połac dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia. Ze względu na możliwość odejścia w przypadku wszystkich kamienic usytuowanych przy placach połac dachowa staje się z pewnej odległości widoczna. W przypadku kamienicy Wnioskującej, usytuowanej w narożniku placu Dominikańskiego i ul. Grodzkiej ten nieprecyzyjny zapis może uniemożliwić w przyszłości doświetlenie strychu. W związku z tym wnosi o zmianę tego zapisu odnośnie posesji i dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych na południowej i zachodniej połaci kamienicy.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 1) oraz w części (w punkcie 3).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 1**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczały inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach naziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem...”.

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Należy również dodać, że takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia (wyodrębnionego w ramach strefy miejskiej) zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

### **Ad. 3**

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej lokalizacji okien połaciowych na południowej połaci dachu kamienicy.

Nieuwzględnienie uwagi dotyczy możliwości lokalizacji okien połaciowych na połaci zachodniej.

Ustalenia projektu planu zostały odpowiednio przeredagowane, a następnie poddane uzgodnieniu konserwatorskiemu.

Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

## **14. Uwaga Nr 15**

dotyczy **działki nr 281 obręb 1 Śródmieście – ul. Grodzka 22/pl.Dominikański 1**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.27** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

### **Pani [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Odnośnie par. 78 ust. 3 (obecnie § 81 ust.3) dotyczącego zakresu ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy wnosi o rozszerzenie asortymentu lokali usługowych możliwych do lokalizacji na wszystkich kondygnacjach naziemnych kamienicy o działalność usługową taką jak: pracownie plastyczne, projektowe, kancelarie prawne i biura innego rodzaju. Arbitralne ograniczenie asortymentu usług możliwych do lokalizacji na wyższych piętrach kamienicy do hotelarskich, bankowych, nauki i kultury nie wydaje się być uzasadnione i niepotrzebnie ogranicza prawo do dysponowania własnością.

Lokalizacja kamienicy niesie za sobą wiele poważnych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej takich jak: bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowej wzdłuż długiej elewacji budynku, postój taksówek bezpośrednio pod oknami, gdzie taksówkarze przez całą noc mają włączone silniki, żeby ogrzewać się w samochodach, liczne bardzo mocno nagłaśniane imprezy organizowane w centrum miasta, wiece, uroczystości, pochody, procesje, pogrzeby itp., do tego nakładają się problemy wynikające z ograniczenia ruchu kołowego i praktycznie brak możliwości zaparkowania samochodu w pobliżu domu. Dlatego uważa, że narzucanie funkcji mieszkaniowej w kamienicy dla lokali położonych na wyższych piętrach może skutkować w przyszłości trudnościami w ich wynajęciu, co z pewnością nie będzie służyło ani współwłaścicielom, ani miastu, ani zabytkowi jako takiemu, którym jest kamienica.

2. Odnośnie ustaleń zawartych na planszy przedstawiającej „zakres ochrony konserwatorskiej posesji, obiektów i zieleni”, wnosi o możliwość odtworzenia oficyny zburzonej w latach 60-tych XX w., na co posiada pełną dokumentację historyczną. Oficyna zlokalizowana była w północno – wschodniej części działki, przylegała ścianą szczytową do istniejącej oficyny kamienicy przy pl. Dominikańskim 2, a od strony zachodniej łączyła się ścianą szczytową z oficyną również wyburzoną w latach 60-tych XX w. przynależną do posesji przy ul. Grodzkiej 18. Ponieważ projekt planu miejscowego

zakłada możliwość odtworzenia oficyny przy posesji Grodzkiej 18, która całkowicie zacieni północną część działki, nie widzi żadnych przeciwwskazań, dla których nie można by w przyszłości odtworzyć również oficyny, o którą wnioskuje. W przypadku odtworzenia oficyny przy kamienicy Grodzka 18, północny fragment działki zostanie wymknięty z dwóch stron (wschodniej i zachodniej) ścianami szczytowymi, przy czym obie o wysokości 4 kondygnacji naziemnych. W związku z tym zwraca się z prośbą o powtórne przeanalizowanie układu istniejących i wyburzonych oficyn tej części bloku zabudowy i pozytywne odniesienie się do wniosku. Dopuszczenie odbudowy oficyny przy posesji Grodzka 18, a nie dopuszczenie do odbudowy wskazanej oficyny jest nierównym traktowaniem poszczególnych właścicieli nieruchomości w zupełnie analogicznej sytuacji, przy czym odbudowana przez Wnioskodawczynię oficyna ze względu na swoją lokalizację nie ma możliwości zacinienia sąsiadów, natomiast ewentualnie odbudowana oficyna przy Grodzkiej 18 zacieni całkowicie część działki Wnioskodawczyni. W przypadku odmówienia możliwości odbudowy oficyny (zajmowała mniej niż 50% obecnego podwórza) protestuje przeciwko możliwości zabudowy podwórza przy Grodzkiej 18.

3. Odnośnie ustaleń projektu planu dotyczących możliwości adaptacji strychu obecnie nieużytkowanego. Wnioskodawczyni przewiduje w przyszłości adaptację strychu na cele mieszkalne. Według zapisu par. 8, ust. 6 plan dopuszcza stosowanie okien połaciowych od strony ulic i placów pod warunkiem, że połac dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia. Ze względu na możliwość odejścia w przypadku wszystkich kamienic usytuowanych przy placach połac dachowa staje się z pewnej odległości widoczna. W przypadku przedmiotowej kamienicy, usytuowanej w narożniku placu Dominikańskiego i ul. Grodzkiej ten nieprecyzyjny zapis może uniemożliwić w przyszłości doświetlenie strychu. W związku z tym wnosi o zmianę tego zapisu odnośnie posesji i dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych na południowej i zachodniej połąci kamienicy.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 1) oraz w części (w punkcie 3).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 1**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczały inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem...”.

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Należy również dodać, że takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia (wyodrębnionego w ramach strefy miejskiej) zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-

usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

**Ad. 3**

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej lokalizacji okien połaciowych na południowej połaci dachu kamienicy.

Nieuwzględnienie uwagi dotyczy możliwości lokalizacji okien połaciowych na połaci zachodniej.

Ustalenia projektu planu zostały odpowiednio przereklamowane, a następnie poddane uzgodnieniu konserwatorskiemu.

Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

**15. Uwaga Nr 16**

dotyczy **działki nr 446 – ul. Grodzka 34**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.32** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Pani [...] przez pełnomocnika Panią [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Zgodnie z projektem planu dopuszcza się odtworzenie oficyny według historycznego obrysu. Z uwagi na niejednoznaczne zapisy, dokumentację w archiwum miejskim co do wysokości oficyny (najprawdopodobniej parter, dwa piętra i poddasze) wniosek o zapis, który pozwoli wznieść oficynę (jej najwyższy punkt) do wysokości kalenicy budynku frontowego.
2. Wniosek o możliwość dobudowania klatki schodowej i windy w oznaczonym na załączniku planie. Plan pochodzi z archiwum miejskiego i jest fragmentem dokumentacji z 1962 r. Z uwagi na planowane zagospodarowanie kamienicy i oficyny niezbędnym jest posiadanie dwóch traktów ewakuacyjnych i komunikacji pionowej. Istniejąca w kamienicy klatka schodowa jest niewystarczająca ze względów ewakuacji. W projektowanym zapisie jest mowa o nie wliczaniu traktów komunikacyjnych do powierzchni zabudowy, co zatem nie zmienia powierzchni oficyny. Ponadto usytuowanie projektowanej klatki schodowej zamyka się w obrysie sąsiedniej oficyny, co czyni ją w zasadzie niewidoczną.
3. Wniosek o możliwość odtworzenia murów okalających działkę. W miejscu oficyny ścianą dzielącą posesje była ściana budynku jednak z drugiej strony był to mur. Wnioskodawczyni nie posiada jednak zapisu co do jego wysokości.
4. Wniosek o możliwość wykonania szklanego zadaszenia na pozostałym obszarze oficyny. Działka, na której zlokalizowany jest budynek przy ul. Grodzkiej 34 jest niezwykle wąska. Po odtworzeniu oficyny pozostała szerokość to zaledwie 2 m. By umożliwić komunikację między klatkami schodowymi potrzebne jest zadaszenie tego wąskiego traktu nad parterem.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi (w punkcie 1).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad.1**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia. W §8 ust 2 pkt 9 lit. a ustaleń projektu planu jest zapis dotyczący zabudowy oficynowej w brzmieniu: „zakaz budowy, rozbudowy i nadbudowy oficyn o wysokości wyższej niż kalenica budynku frontowego



na danej posesji”, a więc możliwa jest budowa oficyny o wysokości kalenicy budynku frontowego.

#### **16. Uwaga Nr 18**

dotyczy **działki nr 477 obr. 1 Śródmieście – ul. Kanonicza 11**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.36** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Parafia Wszystkich Świętych**

Wniosła uwagę o treści:

1. Dla posesji przy ul. Kanoniczej 11, położonej na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem MW/U.36 stwierdza się, że w związku z objęciem posesji ochroną konserwatorską pełną nie będzie możliwe dokonanie przebudowy dachu oficyny bocznej polegające na jego podniesieniu o ok. 0,5 m i nieznacznej korekcie kształtu, umożliwiającej komunikację na poziomie poddasza oraz wykorzystanie strychów budynku frontowego i oficyny tylnej, co w znacznym stopniu ograniczy pełne korzystanie z nieruchomości. Wnioskuje zatem o objęcie obiektu oficyny bocznej ochroną konserwatorską częściową.
2. Jako istotne dla należytego, docelowego korzystania z nieruchomości, wskazuje się możliwość stosowania zadaszeń wewnętrznych na posesji.
3. Z uwagi na dotychczasowy i planowany sposób korzystania z nieruchomości, niezbędne jest dopuszczenie lokalizacji usługowych na trzeciej kondygnacji budynku frontowego oraz na kondygnacji poddaszy na posesji.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

##### **Ad. 1, Ad. 2**

Przyjęta w planie zasad dotycząca ochrony konserwatorskiej posesji wynika z wytycznych konserwatorskich, w oparciu, o które zostały ustalone zasady kształtowania zabudowy na obszarze Starego Miasta.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

##### **Ad. 3**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczały inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem”.

#### **17. Uwaga Nr 19**

dotyczy **działek nr 412 i 413 obręb 1 Śródmieście – Posesje Rynek Główny 15 i Rynek Główny 16**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.26**

- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (po rozpatrzeniu uwagi zmieniony na teren oznaczony symbolem **U.13** – Teren zabudowy usługowej).

[...]\* **Sp. z o.o.**

Wniosła uwagę o treści:

Z uwagi na następujące przesłanki:

- Przekształcenie wyższych kondygnacji kamienicy przy Rynku Głównym nr 15 i 16 na cele zgodne z zapisami projektu planu jest właściwie niemożliwe, gdyż wiązałoby się z ogromną ingerencją w substancję zabytkową budynku,
- Projekt planu nie uwzględnia decyzji o WZ dla ww. kamienic na działkach nr 412 i 413,
- Załącznik nr 3 do projektu planu nie uwzględnia zmiany lokalizacji stacji trafo nr 1333, na co została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę,

Wnioskodawca wnosi następujące uwagi:

1. Dopuszczenie w obszarze przedmiotowych posesji w jednostce MW/U.26 funkcji usługowych na wyższych niż I piętro kondygnacjach budynku;
2. Uwzględnienie w zapisach planu treści decyzji o WZ dla przedmiotowych kamienic, dotyczącej nadbudowy drugiego piętra oficyn tylnych, adaptacji poddasza budynku frontowego na pomieszczenia użytkowe, przekrycie podwórka w poziomie parteru przeszklonym dachem;
3. Skorygowanie załącznika nr 3 w zakresie położenia stacji trafo nr 1333, z uwzględnieniem wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uzasadnienie:

- 1) Brak możliwości przekształcenia budynku na cele zgodne z projektem planu.
- 2) Brak uzasadnienia dla naruszenia interesu indywidualnego właściciela.
- 3) Brak zoptymalizowania walorów ekonomicznych przestrzeni.
- 4) Naruszenie zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji publicznej przez brak uwzględnienia w zapisach planu treści wydanych decyzji.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 3) oraz w części (w punkcie 2).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 2**

Uwaga jest nieuwzględniona w części uwagi dotyczącej nadbudowy oficyn tylnych na przedmiotowych posesjach, ponieważ nie wymaga uwzględnienia. Oficyny objęte są ochroną konserwatorską częściową. Oznacza to możliwość nadbudowy oficyn pod warunkiem nie przekroczenia kalenicy budynku frontowego.

**Ad. 3**

W projekcie planu miejscowego w § 12 ustalono zasady utrzymania, przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej. Uwaga nie wymaga uwzględnienia, gdyż Rysunek – sieci i obiekty infrastruktury technicznej, stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały przedstawia m.in. elementy informacyjne, takie jak istniejące stacje transformatorowe SN/nn.

Na załączniku Nr 3 nie ma oznaczonych projektowanych stacji transformatorowych, gdyż zgodnie z § 12 ust. 2 pkt 5 „uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nastąpi w projekcie budowlanym i zostanie ustalone w decyzji pozwolenia na budowę dla odpowiednich inwestycji”. A więc lokalizacja stacji trafo

na przedmiotowej posesji zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę nie jest sprzeczna z zapisami ustaleń projektu planu.

### **18. Uwaga Nr 21**

dotyczy **działek nr 112/1, 112/2 i 112/3 obr. 1 Śródmieście**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem MW/U.7 - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Pani [...]\***

Wniosła uwagę, która dotyczyła:

1. Wprowadzenia zapisu w projekcie planu umożliwiającego zabudowę podwórka (część działki nr 112/3) do wysokości 2 pięter.
2. Jeśli możliwość zabudowy podwórka będzie niemożliwa to wnioskuję o zadaszenie podwórka.
3. Wnioskodawczyni planuje inwestycję polegającą na wykopaniu piwnic pod podwórkiem. Obecnie piwnice znajdują się pod budynkiem frontowym, częścią podwórka i pod oficynami.
4. Wprowadzenia w ustaleniach planu możliwości nadbudowy oficyn do dwóch pięter, byłoby to odtworzenie stanu z XVIII wieku. Załączona dokumentacja przedstawia pisma i rysunki potwierdzające wysokość oficyn z XVIII wieku. Oficyna sąsiednia z numeru Floriańska 20 jest trzypiętrowa.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 1 i 3). Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

#### **Wyjaśnienie:**

##### **Ad. 1**

Uwaga w zakresie dotyczącym zabudowy podwórka jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Budynki oficyny tylnej i bocznej południowej nie podlegają ochronie konserwatorskiej, a więc zgodnie z zapisami §10 ust 4 pkt 5 „...w odniesieniu do tych obiektów możliwe jest prowadzenie robót budowlanych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

A więc możliwe jest zainwestowanie przestrzeni podwórka nową zabudową oficynową na miejscu obecnej zabudowy nie podlegającej ochronie konserwatorskiej, a zasada, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 lit. a będzie spełniona, gdyż w przypadku odtworzenia zabudowy oficynowej jej wysokość nie będzie przekraczała wysokości kalenicy zabudowy frontowej dla przedmiotowej posesji.

##### **Ad.3**

Posesja objęta jest ochroną konserwatorską pełną, co oznacza m.in. nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Oznacza to, że ostateczny sposób zagospodarowania, w tym np. podpiwniczenie podwórka, uwarunkowany jest m.in. materiałami archiwalnymi i ikonograficznymi, badaniami konserwatorskimi itd., a z uwagi na wpis całego obszaru sporządzanego planu jako układu urbanistycznego do rejestru zabytków, będzie wymagał uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych.

### **19. Uwaga Nr 22**

dotyczy **Terenu Plant Krakowskich**, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami **ZP1 – ZP.13** - Tereny zieleni urządzonej.

**Uwaga zbiorowa: [...]\*** x 253.

Wnieśli uwagę, która dotyczyła wprowadzenia w projekcie planu miejscowego takich ustaleń, by w obrębie Plant Krakowskich (np. w terenie ZP.13) mógł powstać plac zabaw dla dzieci. W terenie ZP.13 znajdowała się około 30 lat temu piaskownica.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

Planty Krakowskie wpisane są do rejestru zabytków i w związku z tym chronione są prawem zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. Objęte są pełną ochroną konserwatorską zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, które były podstawą do konstruowania zapisów ustaleń projektu planu.

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia, gdyż w Terenach zieleni urządzonej (ZP) w przeznaczeniu podstawowym zawierają się m.in. obiekty małej architektury (w tym m.in. zgodnie z Prawem budowlanym piaskownice). Plan miejscowy nie wskazuje możliwej lokalizacji placów zabaw dla dzieci, gdyż zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi to zamknięta historycznie kreacja zieleni ogrodu miejskiego.

### **20. Uwaga Nr 24**

dotyczy **nieruchomości przy ul. Floriańskiej 28/ Św. Marka 18**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.3** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Wydawnictwo [...]\***

Wniosło uwagę, która dotyczyła:

1. Zmiany zapisu par. 54 ust. 3 pkt 2 h ustaleń planu, poprzez usunięcie następującego zapisu: *„parterowy budynek (przybudówka) przy północnej granicy posesji – objęty ochroną konserwatorską częściową”*.

Przybudówka na terenie posesji Floriańska 28/Św. Marka 18 jest zabudową współczesną (śmietnik), nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie jest objęta ochroną konserwatorską, nie istniała w czasach projektu architekta Lamensdorfa z roku 1907 r.

2. Zmiany zapisu par. 54 ust. 3 pkt 2 h ustaleń planu, poprzez zamianę tekstu *„ul. Floriańska 28/ul. Św. Marka 18 posesja objęta ochroną konserwatorską pełną, oficyna i pawilon narożny objęte ochroną konserwatorską częściową”*, na tekst: *„posesja objęta ochroną konserwatorską pełną dla budynku Floriańska 28 oraz ochroną konserwatorską częściową dla budynku Św. Marka 18, oficyny i pawilonu narożnego”*.

Zespół zabudowy przy ul. Św. Marka 18 (budynek, oficyna, pawilon) powstał w tym samym czasie, na podstawie tego samego projektu i tego samego pozwolenia na budowę. Żaden z elementów tej zabudowy nie jest wpisany do rejestru zabytków, a w latach 60-tych budynek główny został gruntownie przebudowany.

3. Zmiany zapisu par. 64 ust. 3 pkt 2 h ustaleń planu, poprzez uzupełnienie istniejącego zapisu o następujący tekst: „*dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych*”.  
Żaden z elementów zespołu zabudowy przy ul. Św. Marka 18 nie jest wpisany do rejestru zabytków. Powierzchnia podwórka jest stropodachem nad pomieszczeniami gospodarczymi położonymi pod spodem, w poziomie piwnic. Z punktu widzenia ochrony pomieszczeń istniejących pod podwórkiem przed niszczącym wpływem warunków atmosferycznych zalecane jest dopuszczenie możliwości stosowania zadaszeń wewnętrznych.
4. Zmiany zapisu par. 54 ust.3 ustaleń planu, poprzez dodanie w ustępie 3 dodatkowego punktu nr 7 o treści: „*dopuszcza się budowę garażu podziemnego na 6 stanowisk*”.  
Istniejące warunki obsługi komunikacyjnej obiektu od ulicy Św. Marka oraz fakt, że żaden z elementów zespołu zabudowy przy ul. Św. Marka 18 (budynek, oficyna, pawilon, podziemne pomieszczenia pod podwórkiem) nie jest wpisany do rejestru zabytków – umożliwiają wykonanie garażu podziemnego dla sześciu samochodów osobowych, z wykorzystaniem istniejącego wjazd do sieni przejazdowej oraz istniejących pomieszczeń gospodarczych pod podwórkiem.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi (w punkcie 2 i 4).  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

#### **Wyjaśnienie:**

##### **Ad. 2**

Przedmiotowy zapis wynika z wytycznych konserwatorskich, które były podstawą do konstruowania ustaleń dotyczących kształtowania i ochrony zabudowy na obszarze Starego Miasta. Projekt planu w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

##### **Ad. 4**

Generalny zakaz budowy parkingów podziemnych wynika z wytycznych konserwatorskich dla terenu Starego Miasta. Jedyny wyjątek stanowi niezabudowana posesja, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę dla budowy garażu podziemnego. Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **21. Uwaga Nr 26**

dotyczy **działek nr 125, 126, 127 obr. 1 Śródmieście**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.6** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **[...]\* S.A. przez pełnomocnika Pana [...]\***

Wniosło uwagę, która dotyczyła zmiany § 57 ust. 4 pkt 5 projektu planu w zakresie obszaru MW/U.6 i przedmiotowych działek postanowienia o treści: „*możliwość lokalizacji usług, w tym usług z zakresu: usług hotelarskich, gastronomicznych, handlowych, obsługi bankowej, nauki, szkolnictwa wyższego lub kultury łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji*”.

Wnioskodawca wskazuje, że przeznaczenie obszaru MW/U.6, w zakresie dotyczącym usług nie powinno zostać w ten sposób zawężone, albowiem różnego rodzaju względy przemawiają

za wprowadzeniem możliwości świadczenia usług także innego rodzaju, w szczególności usług gastronomicznych, handlowych oraz innych usług „nieuciążliwych”.

Podnosi, że projekt planu przewiduje m.in. możliwość prowadzenia działalności hotelarskiej, której z zasady koniecznym elementem jest prowadzenie działalności gastronomicznej (np. restauracji). Wg wnioskodawcy powstała sytuacja, w której możliwym jest prowadzenie restauracji, baru w ramach hotelu, natomiast niedopuszczalnym jest prowadzenie wyłącznie restauracji. Identyczną uwagę zgłasza w zakresie działalności handlowej.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem...”.

Na terenach MW/U zgodnie z zapisami ustaleń planu mogą być lokalizowane usługi (bez wyszczególniania jakie – katalog otwarty, gdyż katalog usług, zgodnie z Polską klasyfikacją wyrobów i usług jest szeroki), jednak z zastrzeżeniem §9 ust 1 pkt 1, zgodnie z którym „zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”. Natomiast zapis §57 ust 3 pkt 5 (obecnie § 60 ust.3 pkt 5) jest dodatkowym ustaleniem odnoszącym się do usług hotelarskich, obsługi bankowej, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury i stanowi katalog zamknięty. Są to usługi, które z uwagi na swą specyfikę można lokalizować w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Ponieważ tereny MW/U przeznaczone są w planie m.in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, w ustaleniach planu znalazły się zasady jak te usługi mogą być lokalizowane.

Lokale usługowe (katalog otwarty) mogą być lokalizowane na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków, a także w kondygnacjach podziemnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do części mieszkalnej (komunikacji wewnętrznej) niezależnego od użytkowania lokali usługowych.

Wyjątkiem są usługi, o których mowa w kolejnym punkcie ustaleń (pkt 5), a mianowicie, gdy właściciel ma zamiar lokalizować usługi hotelarskie, obsługi bankowej, nauki i szkolnictwa wyższego lub kultury, to z uwagi na ich szczególną funkcję mogą być one lokalizowane w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Z ww. zapisów wynika więc, że usługi typu gastronomia czy handel nie mogą być lokalizowane w całej zabudowie należącej do danej posesji, a tylko na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków, a także w kondygnacjach podziemnych.

Natomiast w sytuacji, gdy lokal, budynek nie nadaje się na prowadzenie usług hotelarskich, obsługi bankowej, nauki, szkolnictwa wyższego lub kultury to może lokalizować w budynku, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenów MW/U – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (wszelakimi).

## 22. Uwaga Nr 27

dotyczy zapisów ustaleń projektu planu, w tym terenu oznaczonego symbolem UK.8 – Teren zabudowy usługowej – kultury.

### **Parafia Rzymskokatolicka p.w. Św. Stanisława BM i Św. Wacława w Krakowie – Wawel reprezentowana przez radcę prawnego Panią [...]\***

Wniosła uwagę, która dotyczyła:

1. Modyfikacji zapisów § 5 ust. 1 pkt 3 projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji pojęcia „posesja”;
2. Modyfikacji treści § 5 ust. 1 pkt 10 projektu planu w zakresie definicji pojęcia „nośnik informacji wizualnej”, poprzez wskazanie, czy dotyczy ona także informacji turystycznej, kulturowej i tablic pamiątkowych;
3. Doprecyzowania czy zastosowane pojęcie „obiektu małej architektury” jest tożsame z definicją zawartą w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3a) Jeżeli pojęcie „obiektu małej architektury” zastosowane w mpzp jest tożsame z definicją zawartą w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, to wnoszę o uwzględnienie lokalizacji pomników i tablice pamiątkowe oraz dopuszczenie nowych elementów w nowych lokalizacjach tj. ławki, śmietniki itp. Ponadto trzeba doprecyzować czy dopuszczalne jest lokowanie nowych obiektów małej architektury tj. ławki i śmietniki;
4. Ustalenia definicji pojęcia „kreacji architektonicznych”, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 5 projektu planu miejscowego;
5. Zmiany ustaleń § 8 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez dopuszczenie dobudowy nowych budynków w granicach nieruchomości, nie zaś w granicach działek ewidencyjnych;
6. Skorelowania zapisów § 8 ust. 2 pkt 8 lit. a projektu planu z ustaleniami poczynionymi w jego § 5 ust. 1 pkt 13 dotyczącym zakresu adaptacji strychów oraz z § 10 ust. 1 pkt 6 lit. e dopuszczającym stosowanie wyłącznie okien połaciowych;
7. Umieszczenia w § 10 ust. 4 projektu planu możliwości wykonywania robót budowlanych, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. prawo budowlane dla obiektów objętych pełną ochroną konserwatorską;
8. Modyfikacji zapisów § 10 ust. 4 pkt 1 lit. f projektu planu poprzez dopuszczenie remontu infrastruktury technicznej;
9. Dopuszczenia wykonania tablic, płyt pamiątkowych i informacyjnych bez ograniczeń ilościowych, powierzchniowych i jakościowych (materiały) w murach granicznych (ogrodzeniach) w § 10 ust. 4 pkt 1 lit j projektu planu;
10. Zmiany zapisów w § 10 ust. 4 pkt 1 lit. k projektu planu poprzez dodanie nakazu zachowania i bieżącej konserwacji tablic, płyt pamiątkowych i informacyjnych oraz pomników, posągów nie mających charakteru zabytkowego wraz z ich najbliższym otoczeniem;
11. Doprecyzowania ustaleń § 10 ust. 9 projektu planu poprzez wskazanie, dla jakich wyodrębnionych obiektów ogólny warunek działań konserwatorskich określają odrębne przepisy oraz jakie są regulacje;
12. Ustalenia w zapisach planu miejscowego definicji pojęcia „ogólnie dostępne wnętrza urbanistyczne”, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 4 projektu planu, a w przypadku uznania, iż w zakresie ww. pojęcia uznano podwórze kamienic wnoszę o dopuszczenie lokalizacji zejść z nich na terenie oznaczonym Uk.8;
13. Doprecyzowania zapisów § 11 ust. 2 pkt 2 projektu planu poprzez dodanie, iż dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na czas trwania uroczystości liturgicznych na terenie Uk.8 Katedry Wawelskiej i w jej bezpośrednim sąsiedztwie;

14. Zmiany treści § 11 ust. 2 pkt 10 lit. i projektu planu poprzez dopuszczenie jako wyjątki umieszczania na elewacji budynków flag narodowych, instytucji, stowarzyszeń, zrzeszeń, kościelnych (kultu religijnego);
15. Dodania do § 11 ust. 3 projektu planu terenów oznaczonych symbolem Uk.8 albo po uwzględnieniu uwagi dotyczącej zmiany sposobu oznaczenia terenu katedry Wawelskiej na UKs (zob. pkt 1) ujęcie tego obszaru w § 11 ust. 3 projektu planu.  
Ponadto, wnosi o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego uwag dotyczących terenu oznaczonego symbolem Uk.8, co do którego ustalono warunki zagospodarowania w jego § 32:
16. Wyłączenie z zakresu regulacji ww. paragrafu wszelkich ustaleń dotyczących Katedry wawelskiej poprzez stworzenie odrębnej jednostki redakcyjnej i oznaczenie jej terenu symbolem Uks. Czyli tereny zabudowy usługowo-sakralnej;
17. Określenie podstawowego przeznaczenia jako obiekty użyteczności publicznej z zakresu kultu religijnego wraz z towarzyszącą funkcją mieszkalną i administracyjną oraz obiekty kultury (w tym muzeum) i obiekty wystawowo-szkoleniowo-edukacyjne;
18. Wskazanie, iż: *”w przeznaczeniu podstawowym terenu zawierają się odpowiednio elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania, takie jak urzędzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów, obiekty i urzędzenia infrastruktury technicznej, pomniki i tablice pamiątkowe nie mające charakteru historycznego, miejsca postojowe, dojazdy i dojścia piesze nie wyznaczone na Rysunku Planu, obiekty małej architektury i ogrodzenia oraz zieleń towarzysząca”*;
19. Dopuszczenie przeznaczenia obiektów na cele usług turystycznych (obsługa ruchu turystycznego i wiernych m.in. punkty informacyjne, sale konferencyjne i audiowizualne), usług gastronomii, usług handlowych (sprzedaż wydawnictw i pamiątek) i innych usług;
20. Dopuszczenie zabudowy podwórza budynku numer 2 poprzez wzniesienie szybu windowego zewnętrznego;
21. Dopuszczenie zmiany układu urbanistycznego poprzez stworzenie nowej ulicy – ciągu pieszego wzdłuż pn.-zach. zabudowy Wzgórza Wawelskiego (budynki numer 7 i 8) z głównym ciągiem pieszym pod Katedrą, poprzez urządzenie przejścia pomiędzy budynkami numer 2 i 3;
22. Dopuszczenie rozbiórki części murów granicznych w celu stworzenia nowego układu urbanistycznego, o którym mowa powyżej;
23. Dopuszczenie nowego obiektu budowlanego w postaci bramy kutej w miejscu istniejącego muru granicznego;
24. Dopuszczenie powiększenia otworów okiennych oraz wybicie jednego dodatkowego zlokalizowanych od strony podwórza na wysokości strychu budynku numer 2;
25. Dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów budowlanych typu sarkofagi, urny, tablice pamiątkowe w podziemiach Katedry Wawelskiej;
26. Dopuszczenie lokalizacji w trakcie imprez masowych tj. uroczystości liturgicznych i koncertów tymczasowych obiektów budowlanych służących nagłośnieniu, zapewnieniu możliwości odbioru wizualnego (telebimy) przez zgromadzone osoby, konstrukcję ołtarza zewnętrznego itp.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 2, 3, 3a, 4, 5, 6, 10, 16, 18, 21) oraz w części (w punkcie 7, 9, 12, 14, 17, 19).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 2**



Definicja „nośnika informacji wizualnej” dotyczy szeroko pojętej informacji, w tym informacji turystycznej i kulturowej. W definicji „nośnika informacji wizualnej” jako jednym z przykładów są „tablice” bez wskazania, czy są to również „tablice pamiątkowe”, informujące o różnych wydarzeniach historycznych.

### **Ad. 3**

W ustaleniach projektu planu zastosowane są określenia zawarte w przepisach odrębnych. A więc „obiekt małej architektury” należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo budowlane.

### **Ad.3a**

Zgodnie z definicją Prawa budowlanego śmietnik i ławki są obiektami małej architektury, służącymi rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

W zakresie uwzględnienia możliwości lokalizacji pomników, tablic pamiątkowych i ławek ustalenia projektu planu nie wymagają wprowadzenia zmian. Kwestia dopuszczenia lokowania nowych obiektów małej architektury (ławki, śmietniki) jest uregulowana w zapisach ustaleń szczegółowych poszczególnych terenów w formie zapisu o treści: „W przeznaczeniu podstawowym terenu zawierają się odpowiednio elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak: urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, dojazdy i dojścia piesze nie wyznaczone na Rysunku Planu, obiekty małej architektury oraz zieleń towarzysząca”.

Zasady dotyczące tablic, jako nośników informacji wizualnej, zostały zdefiniowane w ustaleniach projektu planu. Odnośnie pomników zapisy projektu planu odnoszą się do pomników zabytkowych, co do których wprowadzono zapis o ochronie konserwatorskiej. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają lokalizacji nowych pomników, ale zgodnie z definicją obiektu małej architektury można lokalizować np. figury czy też posągi.

### **Ad. 4**

Pojęcie „kreacji architektonicznych” nie wymaga zdefiniowania. Jest to pojęcie ogólnie zrozumiałe, funkcjonujące w obiegu słownym. Posłużono się nim przy formułowaniu generalnych zasad dotyczących ładu przestrzennego, które mają swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ogólnych obowiązujących dla całego obszaru objętego planem oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych posesji.

### **Ad. 5**

Zgodnie z przepisami prawa jedna nieruchomość może składać się albo z jednej działki ewidencyjnej, albo z większej ilości działek.

Tekst § 8 ust. 2 pkt 4 jest tekstem poprawnym, gdyż każda nieruchomość gruntowa określona jest granicami działek ewidencyjnych.

### **Ad. 6**

Nie ma w ustaleniach projektu planu § 10 ust. 1 pkt 6 lit.e.

Natomiast zapis o oknach połaciowych znajduje się m.in. w § 8 ust. 2 pkt 8 lit. a, który wprowadza ustalenia mówiące o zakazie nadbudowy budynków frontowych objętych ochroną konserwatorską pełną i objętą ochroną konserwatorską częściową, z wyjątkiem dopuszczonej planem adaptacji strychów, z możliwością wprowadzenia lukarn, facjat i okien połaciowych.

W § 8 ust. 1 pkt 6 lit. e określone zostały natomiast zasady stosowania okien połaciowych, które polegają na tym, że można je stosować „pod warunkiem, że połać dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia”, a więc ten zapis nie oznacza nakazu stosowania „wyłącznie okien połaciowych”, jak sugeruje wnioskodawca.

Definicja adaptacji, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 13 jest niezbędna i określa możliwy sposób zagospodarowania przestrzeni strychowej poprzez jej przebudowę w rozumieniu definicji ustawy Prawo budowlane.

**Ad. 7**

Zaproponowane przez wnioskodawcę dopuszczenie – „możliwość wykonywania robót budowlanych” w rozumieniu ustawy Prawo budowlane dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną nie powinien mieć zastosowania, gdyż jest to daleko idące dopuszczenie, zgodnie z którym obiekt objęty taką ochroną mógłby być np. rozbudowywany i nadbudowywany, a to byłoby sprzeczne z ustaloną zasadą ochrony. Takie dopuszczenie jest możliwe odniesieniu do zabudowy oficynowej objętej ochroną konserwatorską częściową i dla obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej. Treść zapisu § 10 ust. 4 dotycząca ochrony konserwatorskiej pełnej została przeanalizowana i przeredagowana w odpowiednim zakresie, zarówno w wyniku rozpatrzenia tej uwagi jak i innych uwag złożonych do projektu planu dotyczących tej problematyki. W ustaleniach projektu planu wprowadzono dopuszczenie dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną, dopuszczając możliwość prowadzenia robót budowlanych, ale tylko polegających na przebudowie i remoncie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

**Ad. 9**

W projekcie planu miejscowego tablice zdefiniowane są jako rodzaj „nośnika informacji wizualnej” (§ 5 ust. 1 pkt 10), natomiast ustalenia dotyczące „nośników informacji wizualnej” znajdują się w § 11 ust. 2 pkt 10.

Płyty pamiątkowe i informacyjne to również rodzaj tablic w rozumieniu definicji „nośnika informacji wizualnej”, a więc ustalenia planu nie wymagają doprecyzowania w tym zakresie.

Zaproponowany zapis, aby ww. tablice można lokalizować „bez ograniczeń ilościowych, powierzchniowych i jakościowych (materiały) w murach granicznych” jest nie do przyjęcia, gdyż brak określonych zasad w odniesieniu do tych obiektów mogłoby mieć niekorzystne skutki dla kształtowania ładu przestrzennego.

Większość murów granicznych objęta jest ochroną konserwatorską pełną. Niemniej jednak wprowadzono zapis w § 11 ust. 2 pkt 10 lit. i dopuszczający lokalizację nośników informacji wizualnej takich jak tablice na murach z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

**Ad.10**

W § 10 ust. 4 pkt 1 lit. k znajdują się zapisy odnoszące się do wnioskowanej propozycji zapisów odnoszących się do zabytkowych tablic, pomników, płyt. W zakresie „nakazu i konserwacji tablic, płyt pamiątkowych i informacyjnych oraz pomników, posągów nie mających charakteru zabytkowego” ustalenia projektu planu nie wymagają doprecyzowania, gdyż utrzymanie ich wynika z przepisów odrębnych.

**Ad. 12**

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zapisu § 11 ust. 1 pkt 4, którego treść została doprecyzowana.

W zakresie, dotyczącym lokalizacji zejść do piwnic budynków przestrzeni publicznych, zostanie utrzymany, gdyż zapis ten wynika z wytycznych konserwatorskich.

Zapis dotyczący dopuszczenia lokalizacji zejść do piwnic od strony podwórzy w terenie Uk.8 został wprowadzony. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

**Ad. 14**

Uwaga została uwzględniona w części poprzez wprowadzenie w § 11 zapisu umożliwiającego umieszczanie na elewacjach budynków flag narodowych i kościelnych w trakcie trwania świąt narodowych i kościelnych.

W zakresie dopuszczenia umieszczania flag stowarzyszeń i zrzeszeń uwaga jest nieuwzględniona, ze względu na niekorzystne skutki dla kształtowania ładu przestrzennego w obszarze uznanym za Światowe Dziedzictwo UNESCO.

**Ad. 16**

Nie ma potrzeby wyodrębniania dla Katedry Wawelskiej odrębnego terenu. Podstawowym przeznaczeniem terenu Uk.8 jest zarówno obiekt użyteczności publicznej z zakresu kultury jak i obiekt kultu religijnego. Uzasadnieniem dla pozostawienia takiego zapisu jest to, że Katedra Wawelska i Zamek Królewski wraz z podstawowymi obiektami stanowią historycznie ukształtowaną całość zespołu zabytkowego Wzgórza Wawelskiego. W odniesieniu do całości zabudowy Wzgórza Wawelskiego podjęta została decyzja o wpisie do rejestru zabytków nieruchomości.

**Ad. 17**

Część wnioskowanych funkcji zawarta jest w ustaleniach terenu Uk.8 (np. mieszkaniowa), natomiast pozostałe wnioskowane funkcje zostały dopisane w § 35 ust.3 (tj. w terenie Uk.8). Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

**Ad. 18**

Ponieważ § 32 ust. 2 (obecnie § 35 ust. 2) mówi o elementach niezbędnych dla urządzenia i funkcjonowania terenu, nie jest wskazane, aby zapis dotyczący wnioskowanych tablic pamiątkowych i pomników znalazł się w tym miejscu.

Projekt planu miejscowego nie wyznacza lokalizacji miejsc pomników, natomiast „tablice pamiątkowe” zgodnie z definicją stanowią nośnik informacji wizualnej, w odniesieniu do których ustalenia projektu planu miejscowego wprowadzają odpowiednie regulacje.

**Ad. 19**

Proponowany zapis odnośnie dopuszczalnego przeznaczenia w obiektach kultury i kultu religijnego w terenie Uk.8, ma identyczne brzmienie z § 35 (obecnie teren Uk.8) ust. 3 pkt 1-3, za wyjątkiem ostatniego proponowanego przez wnioskodawcę sformułowania „... i innych usług”, a więc w części ustalenia projektu planu nie wymagają wprowadzenia zmian. Dopuszczenie zapisu o innych usługach oznaczałoby, że w ww. obiektach mogą być lokalizowane wszelkiego rodzaju usługi.

Po przeanalizowaniu zapisu dotyczącego „innych usług” został wprowadzony zapis w brzmieniu „innych usług związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu”. (§ 35 ust.3 pkt 7).

**Ad. 21**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia, gdyż w § 32 ust. 4 pkt 2 lit. c (obecnie § 35 ust. 4 pkt 2 lit. c) znajduje się zapis umożliwiający wnioskowane „połączenie ciągu...”.

**23. Uwaga Nr 28**

dotyczy zapisów **ustaleń projektu planu**, w tym terenu oznaczonego symbolem **MW/U.23** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (obecnie § 77).

**Pan [...]\*** reprezentowany przez radcę prawnego **Panią [...]\***

Wniósł uwagę, która dotyczyła:

1. Modyfikacji zapisów § 5 ust. 1 pkt 3 projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji „posesja”;
2. Doprecyzowania zakresu regulacji zawartej w § 5 ust. 1 pkt 4 projektu planu dotyczącej definicji budynku frontowego poprzez wyjaśnienie czy też użyte określenie „inna przestrzeń publiczna” jest tożsama z ustaleniami projektu miejscowego planu z § 11 ust.1;

3. Modyfikacji treści § 5 ust. 1 pkt 7 projektu planu w zakresie lokalizacji zadaszeń wewnętrznych oraz doprecyzowania definicji poprzez wyjaśnienie jak ustala się sposób dotychczasowego użytkowania części zadaszzonej;
4. Ustalenia sposobu dopuszczenia miejsc do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych (kawiarnianych), o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8 projektu planu;
5. Doprecyzowania czy zastosowane pojęcie „objektu małej architektury” jest tożsame z definicją zawartą w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane;  
5a) Jeżeli pojęcie „objektu małej architektury” zastosowane w mpzp jest tożsame z definicją zawartą w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, to wnioskodawca wnosi o uwzględnienie lokalizacji pomników i tablic pamiątkowych oraz dopuszczenie nowych elementów w nowych lokalizacjach tj. ławki, śmietniki itp.;
6. Modyfikacji treści § 5 ust. 1 pkt 10 projektu planu w zakresie definicji pojęcia „nośnik informacji wizualnej”, poprzez wskazanie czy dotyczy ona także informacji turystycznej, kulturowej i tablic pamiątkowych;
7. Doprecyzowania treści § 7 ust. 4 projektu planu poprzez wskazanie czy ustalenie warunków geotechnicznych posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi odnosi się do rozporządzenia Ministra Spraw wewnętrznych i administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
8. Ustalenia definicji pojęcia „kreacji architektonicznych”, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 5 projektu planu;
9. Doprecyzowania zapisu zawartego w § 8 ust. 1 pkt 7 lit b projektu planu poprzez wskazanie, iż: *„ochrona elewacji budynków frontowych polega na ochronie zabytkowej stolarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych, polegającej na obowiązku ich utrzymania z możliwością wymiany z wykluczeniem stosowania tworzyw sztucznych”*;
10. Zmiany ustaleń § 8 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez dopuszczenie dobudowy nowych budynków w granicach nieruchomości, nie zaś w granicach działek ewidencyjnych;
11. Skorelowania zapisów § 8 ust. 2 pkt 8 lit. a projektu planu z ustaleniami poczynionymi w jego § 5 ust. 1 pkt 13 dotyczącym zakresu adaptacji strychów oraz z § 10 ust. 1 pkt 6 lit e dopuszczającym stosowanie wyłącznie okien połaciowych w ten sposób, iż dopuszczalne będzie umieszczanie lukarn, okien połaciowych w dachach budynków objętych pełną ochroną konserwatorską;
12. Umieszczenia w § 10 ust. 4 projektu planu możliwości wykonywania robót budowlanych, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. prawo budowlane dla obiektów objętych pełną ochroną konserwatorską;
13. Ustalenia definicji pojęcia „uwarunkowań historycznych”, o których mowa w § 10 ust. 4 pkt 1 lit d projektu miejscowego planu przesłanki dopuszczającej zmianę kształtu dachu i wysokości kalenicy;
14. Modyfikacji zapisów § 10 ust. 4 pkt 1 lit. f projektu planu poprzez dopuszczenie remontu infrastruktury technicznej;
15. Skorelowania zapisu § 10 ust. 4 pkt 1 lit. g projektu planu z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt. 9 w związku z § 74 ust. 3 pkt 2 w zakresie dopuszczalności wykonywania nadbudowy oficyn budynków objętych pełną ochroną konserwatorską poprzez dopuszczenie nadbudowy oficyn w obiektach objętych pełną ochroną konserwatorską;
16. Doprecyzowania ustaleń § 10 ust. 9 projektu planu poprzez wskazanie, dla jakich wyodrębnionych obiektów ogólny warunek działań konserwatorskich określają odrębne przepisy oraz jakie są to regulacje;
17. Ustalenia w zapisach miejscowego planu definicji pojęcia „ogólnie dostępne wnętrza urbanistyczne”, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 4 projektu planu, a w przypadku uznania,

iż w zakresie ww. pojęcia ujęto podwórze kamienic wnosząc o dopuszczenie lokalizacji zejść z nich na terenie oznaczonym MW/U.23;

18. Zmiany treści § 11 ust. 2 pkt 10 lit d projektu planu poprzez dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku znaków towarowych bez ograniczeń do sklepów firmowych;
19. Zmiany treści § 11 ust. 2 pkt 10 lit i projektu planu poprzez dopuszczenie jako wyjątki umieszczania na elewacji budynków flag narodowych, instytucji, stowarzyszeń, zrzeszeń, kościelnych (kultu religijnego).

Ponadto wnosi o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu uwag dotyczących terenu oznaczonego symbolem MW/U.23:

20. Dokonanie stosownych zmian redakcyjnych wyłączających podwójne odwołania do przepisów projektu miejscowego planu, a to w § 74 ust. 3 pkt 2 wskazano, iż nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 oraz § 8 ust. 2, których postanowienia są w oczywistej sprzeczności z postanowieniami § 74 ust. 3 pkt 1 odwołującego się do § 10 ust. 4 mpzp oraz dopuszczenie nadbudowy oficyn obiektów objętych pełną ochroną konserwatorską, lokalizację wind zewnętrznych na terenie podwórka, budowę galerii i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórców na elewacji budynków, budowę wind zewnętrznych od strony podwórców na elewacji budynków;
21. Zmianę postanowienia § 74 ust. 3 pkt 4 projektu planu poprzez dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w całej zabudowie bez ograniczenia do konkretnego rodzaju usług;
22. Dopuszczenie zadaszenia wewnętrznego podwórza kamienicy pl. Rynek Główny 27/ul. Św. Anny 1 „Pałac pod Baranami”;
23. Dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych na podwórzu kamienicy pl. Rynek Główny 27/ul. Św. Anny 1 „Pałac pod Baranami”;
24. Dopuszczenie zmiany kształtu dachu budynku frontowego od strony podwórza kamienicy pl. Rynek Główny 27/ul. Św. Anny 1 oraz nadbudowy budynku i zastosowanie lukarn, facjat i okien połaciowych;
25. Dopuszczenie zabudowy podwórza budynku poprzez wzniesienie szybu windowego zewnętrznego;
26. Dopuszczenie możliwości wykonania robót budowlanych, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane w budynku pl. Rynek Główny/ ul. Św. Anny 1 poprzez wykonanie adaptacji, przebudowy i remontu pomieszczeń budynku.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25) oraz w części (w punkcie 12, 19, 20, 26).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

#### **Wyjaśnienie:**

##### **Ad. 3**

Zapis § 5 ust. 1 pkt 7 nie wymaga modyfikacji, gdyż sposób dotychczasowego użytkowania określony jest w § 7 ust. 3 ustaleń projektu planu.

##### **Ad. 4**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Ustalenia dotyczące zasad i sposobu lokalizacji ogródków gastronomicznych (kawiarnianych) zostały zapisane w § 11 ust. 2 pkt 8.

##### **Ad. 5**

W ustaleniach projektu planu zastosowane są określenia zawarte w przepisach odrębnych. A więc „obiekt małej architektury” należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo budowlane.

#### **Ad.5a**

Zgodnie z definicją Prawa budowlanego śmietnik i ławki są obiektami małej architektury, służącymi rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

W zakresie uwzględnienia możliwości lokalizacji pomników, tablic pamiątkowych i ławek ustalenia projektu planu nie wymagają wprowadzenia zmian. Kwestia dopuszczenia lokowania nowych obiektów małej architektury (ławki, śmietniki) jest uregulowana w zapisach ustaleń szczegółowych poszczególnych terenów w formie zapisu o treści: „W przeznaczeniu podstawowym terenu zawierają się odpowiednio elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak: urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, dojazdy i dojścia piesze nie wyznaczone na Rysunku Planu, obiekty małej architektury oraz zieleń towarzysząca”.

Zasady dotyczące tablic, jako nośników informacji wizualnej, zostały zdefiniowane w ustaleniach projektu planu. Odnośnie pomników zapisy projektu planu odnoszą się do pomników zabytkowych, co do których wprowadzono zapis o ochronie konserwatorskiej. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają lokalizacji nowych pomników, ale zgodnie z definicją obiektu małej architektury można lokalizować np. figury czy też posągi.

#### **Ad. 6**

Definicja „nośnika informacji wizualnej” dotyczy szeroko pojętej informacji, w tym informacji turystycznej i kulturowej. W definicji „nośnika informacji wizualnej” jako jednym z przykładów są „tablice” bez wskazania, czy są to również „tablice pamiątkowe”, informujące o różnych wydarzeniach historycznych.

#### **Ad. 7**

Zapis § 7 dotyczący „Ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych ...” odnosi się do Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, a ochrona zabytków archeologicznych odbywa się również w oparciu o ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uwaga nie wymaga uwzględnienia, gdyż z zasady nie cytuje się nazw ustaw, rozporządzeń i innych przepisów odrębnych, które to przepisy ulegają ciągłej modyfikacji i zmianie.

#### **Ad. 8**

Pojęcie „kreacji architektonicznych” nie wymaga zdefiniowania. Jest to pojęcie ogólnie zrozumiałe, funkcjonujące w obiegu słownym. Posłużono się nim przy formułowaniu generalnych zasad dotyczących ładu przestrzennego, które mają swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ogólnie obowiązujących dla całego obszaru objętego planem oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych posesji.

#### **Ad. 10**

Zgodnie z przepisami prawa jedna nieruchomość może składać się albo z jednej działki ewidencyjnej, albo z większej ilości działek.

Tekst § 8 ust. 2 pkt 4 jest tekstem poprawnym, gdyż każda nieruchomość gruntowa określona jest granicami działek ewidencyjnych.

#### **Ad. 11**

Nie ma w ustaleniach projektu planu § 10 ust. 1 pkt 6 lit. e. Natomiast zapis o oknach połączeniowych znajduje się m.in. w § 8 ust. 2 pkt 8 lit. a, który wprowadza ustalenia mówiące o zakazie nadbudowy budynków frontowych objętych ochroną konserwatorską pełną

i objętych ochroną konserwatorską częściową (co zostało doprecyzowane w wyniku rozpatrzenia uwagi Nr 11), z wyjątkiem dopuszczonej planem adaptacji strychów, z możliwością wprowadzenia lukarn, facjat i okien połaciowych.

W § 8 ust. 1 pkt 6 lit. e określone zostały natomiast zasady stosowania okien połaciowych, które polegają na tym, że można je stosować „pod warunkiem, że połacie dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia”, a więc ten zapis nie oznacza nakazu stosowania „wyłącznie okien połaciowych”, jak sugeruje wnioskodawca.

Definicja adaptacji, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 13 jest niezbędna i określa możliwy sposób zagospodarowania przestrzeni strychowej poprzez jej przebudowę w rozumieniu definicji ustawy Prawo budowlane.

#### **Ad. 12**

Zaproponowane przez wnioskodawcę dopuszczenie – „możliwość wykonywania robót budowlanych” w rozumieniu ustawy Prawo budowlane dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną nie powinien mieć zastosowania, gdyż jest to daleko idące dopuszczenie, zgodnie z którym obiekt objęty taką ochroną mógłby być np. rozbudowywany i nadbudowywany, a to byłoby sprzeczne z ustaloną zasadą ochrony. Takie dopuszczenie jest możliwe odniesieniu do zabudowy oficynowej objętej ochroną konserwatorską częściową i dla obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej. Treść zapisu § 10 ust. 4 dotycząca ochrony konserwatorskiej pełnej została przeanalizowana i preredagowana w odpowiednim zakresie, zarówno w wyniku rozpatrzenia tej uwagi jak i innych uwag złożonych do projektu planu dotyczących tej problematyki. W ustaleniach projektu planu wprowadzono dopuszczenie dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną możliwości prowadzenia robót budowlanych, ale tylko polegających na przebudowie i remoncie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad. 13**

Pojęcie uwarunkowań historycznych nie wymaga zdefiniowania. Jest to pojęcie ogólnie zrozumiałe, funkcjonujące w obiegu słownym. Zmiany wynikające z uwarunkowań historycznych oznaczają zmiany udokumentowane m.in. poprzez materiały archiwalne i ikonograficzne.

#### **Ad. 15**

Zakaz nadbudowy oficyn dotyczy oficyn objętych ochroną konserwatorską pełną. W sytuacjach, gdy oficyna objęta jest ochroną konserwatorską częściową możliwa jest jej nadbudowa, natomiast gdy nie podlega ochronie konserwatorskiej można ją przebudować, wyremontować lub rozebrać z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych (odbudowa, rozbudowa, nadbudowa - §10 ust. 4 pkt 5). A więc zapis §8 ust. 2 pkt 9 dotyczący oficyn dopuszczający nadbudowy, rozbudowy i budowy oficyn o wysokości nie wyższej niż kalenica budynku frontowego do oficyn objętych ochroną konserwatorską pełną nie odnosi się.

#### **Ad. 17**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Przez przestrzeń publiczną rozumie się m.in. ogólnie dostępne wnętrza urbanistyczne, które z definicji nie są przestrzeniami prywatnymi, a do takich należą wnętrza posesji, które stanowią podwórka lub dziedzińce.

Zapis projektu planu mówiący o zakazie lokalizacji zejść do piwnic budynków odnosi się do przestrzeni publicznych zdefiniowanych w planie.

Niezależnie od powyższego treść zapisu § 11 ust.1 ustaleń planu określająca przestrzeń publiczną została doprecyzowana w pkt 4 w związku z rozpatrzeniem uwagi Nr 27 (Ad.12).

#### **Ad. 18**

Na elewacjach budynków oprócz oznaczenia sklepów firmowych mieszczących się w danym budynku, mogą być również lokalizowane nośniki informacji wizualnej, takie jak: znaki,

szyldy i tablice, a dopuszczenie lokalizacji kolejnych znaków towarowych wszelkich podmiotów gospodarczych spowodowałoby niekorzystne skutki dla kształtowania ładu przestrzennego. Takim zapisem nie ingeruje się również w „podstawowe prawo do prowadzenia działalności gospodarczej”, a zapisy projektu planu umożliwiają również lokalizację jednego szyldu informującego o podmiocie i prowadzonej działalności (§ 11 ust. 2 pkt 10 lit. b).

#### **Ad. 19**

Uwaga została uwzględniona w części poprzez wprowadzenie w § 11 zapisu umożliwiającego umieszczanie na elewacjach budynków flag narodowych i kościelnych w trakcie trwania świąt narodowych i kościelnych.

W zakresie dopuszczenia umieszczania flag stowarzyszeń i zrzeszeń uwaga jest nieuwzględniona, ze względu na niekorzystne skutki dla kształtowania ładu przestrzennego w obszarze uznanym za Światowe Dziedzictwo UNESCO.

#### **Ad. 20**

Ustalenia projektu planu zostały szczegółowo przeanalizowane i w odpowiednim zakresie przerehabilitowane, m.in. w § 77 ust. 3 pkt 2 (obecnie oznaczenie terenu MW/U.23).

Uwaga w zakresie dopuszczenia nadbudowy oficyn objętych ochroną konserwatorską pełną nie mogła być uwzględniona.

#### **Ad. 21**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać i wprowadzać funkcję mieszkaniową, w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra.

Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem...”.

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Wprowadzenie zapisu mówiącego o dopuszczeniu lokalizacji lokali usługowych w całej zabudowie bez ograniczenia do konkretnego rodzaju usług byłoby wbrew ww. założeniom konserwatorskim i mogłoby doprowadzić do przekształcenia terenów objętych planem miejscowym w tereny zabudowy usługowej. Ustalenia projektu planu są i tak „elastyczne”, gdyż generalnie na terenach MW/U mogą być lokalizowane wszelkiego rodzaju usługi, z zastrzeżeniem, aby nie były to przedsięwzięcia szkodliwe (§ 9 ust. 1 pkt 1) w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizowane w oparciu o ww. zasady.

Należy również dodać, że takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia (wyodrębnionego w ramach strefy miejskiej) zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

#### **Ad. 22**

Posesja Rynek Główny 27/ul. Św. Anny 1 objęta jest wraz z budynkami ochroną konserwatorską pełną. Dla posesji objętych taką ochroną ustalono zakaz stosowania zadaszeń wewnętrznych. Wyjątkiem są posesje wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych. Takie ustalenia projektu planu wynikają z wytycznych konserwatorskich, które były podstawą do konstruowania zapisów dla poszczególnych posesji. Projekt planu w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.



#### **Ad. 23**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Przepisy ustaleń projektu planu dotyczące ogródków gastronomicznych (kawiarnianych) odnoszą się tylko do przestrzeni publicznych, a więc nie ingerują w prywatne podwórka.

#### **Ad. 24**

Posesja Rynek Główny 27/ul. Św. Anny 1 objęta jest wraz z budynkami ochroną konserwatorską pełną.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną ustalono również zapis nakazujący zachowanie istniejącego kształtu dachów i wysokości kalenicy z dopuszczeniem zmian wynikających z uwarunkowań historycznych. A więc zmiana kąta nachylenia połączy dachowej generalnie nie jest możliwa, chyba, że z materiałów archiwalnych wynika inny kształt dachu. Proponowany zapis nie może być uwzględniony, gdyż wynika on z wytycznych konserwatorskich, które były podstawą do konstruowania zapisów dotyczących ochrony i kształtowania zabudowy na obszarze Starego Miasta.

#### **Ad. 25**

Zapis §8 ust. 2 pkt 9 lit. c (obecnie §8 ust. 2 pkt 9 lit.b) brzmi: „dopuszcza się lokalizowanie wind i klatek schodowych, zewnętrznych od strony podwórców (dziedzińców) na elewacji budynków”. W związku z powyższym zapis ten uznaje się za wystarczający.

#### **Ad. 26**

Posesja Rynek Główny 27/ Św. Anny 1 objęta jest ochroną konserwatorską pełną. Oznacza to zgodnie z § 10 ust. 4, że w obiektach objętych ochroną konserwatorską pełną można prowadzić prace konserwatorskie i prace restauratorskie w rozumieniu przepisów odrębnych. Zaproponowane przez wnioskodawcę dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane, dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną nie powinien mieć zastosowania, gdyż jest to daleko idące dopuszczenie, zgodnie z którym obiekt objęty taką ochroną mógłby być np. rozbudowywany i nadbudowywany, a to byłoby sprzeczne z ustaloną zasadą ochrony konserwatorskiej.

Takie dopuszczenie jest możliwe dla zabudowy oficynowej objętej ochroną konserwatorską częściową i dla obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej. Treść zapisu § 10 ust. 4 dotycząca ochrony konserwatorskiej pełnej została przeanalizowana i preredagowana w odpowiednim zakresie, zarówno w wyniku rozpatrzenia tej uwagi jak i innych uwag złożonych do projektu planu dotyczących tej problematyki. W ustaleniach projektu planu wprowadzono dopuszczenie dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną, dopuszczając możliwość prowadzenia robót budowlanych, ale tylko polegających na przebudowie i remoncie w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

### **24. Uwaga Nr 29**

dotyczy zapisów **ustaleń projektu planu**, w tym terenów oznaczonych symbolami **MW/U.23** i **MW/U.33** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**[...]\* Sp. z o.o. reprezentowana przez radcę prawnego Panią [...]\***

Wniosła uwagę, która dotyczyła:

1. Modyfikacji zapisów § 5 ust. 1 pkt 3 projektu planu poprzez doprecyzowanie definicji pojęcia „posesja”;
2. Doprecyzowania zakresu regulacji zawartej w § 5 ust. 1 pkt 4 projektu miejscowego planu dotyczącej definicji budynku frontowego poprzez wyjaśnienie czy użyte określenie „inna przestrzeń publiczna” jest tożsama z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z § 11 ust. 1;

3. Modyfikacji treści § 5 ust. 1 pkt 7 projektu planu w zakresie lokalizacji zadaszeń wewnętrznych oraz doprecyzowania definicji poprzez wyjaśnienie jak ustala się sposób dotychczasowego użytkowania części zadaszzonej;
4. Ustalenia sposobu dopuszczenia miejsc do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych (kawiarnianych), o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8 projektu planu;
5. Doprecyzowania czy zastosowane pojęcie „**obiekту malej architektury**” jest tożsame z definicją zawartą w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane;
- 5 a) Jeżeli pojęcie „*obiekту malej architektury*” zastosowane w mpzp jest tożsame z definicją zawartą w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, to wnoszę o uwzględnienie lokalizacji pomników i tablic pamiątkowych oraz dopuszczenie nowych elementów w nowych lokalizacjach tj. ławki, śmietniki itp.;
6. Modyfikacji treści § 5 ust. 1 pkt 10 projektu planu w zakresie definicji pojęcia „*nośnik informacji wizualnej*”, poprzez wskazanie, czy dotyczy ona także informacji turystycznej, kulturowej i tablic pamiątkowych;
7. Doprecyzowania treści § 7 ust. 4 projektu planu poprzez wskazanie czy ustalenie warunków geotechnicznych posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi odnosi się do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
8. Ustalenia definicji pojęcia „**kreacji architektonicznych**”, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 5 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar „Stare Miasto”;
9. Doprecyzowania zapisu zawartego w § 8 ust. 1 pkt 7 lit b projektu planu poprzez wskazanie, iż „*ochrona elewacji budynków frontowych polega na ochronie zabytkowej stolarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych, polegającej na obowiązku ich utrzymania z możliwością wymiany wykluczeniem stosowanych tworzyw sztucznych*”;
10. Zmiany ustaleń § 8 ust. 2 pkt 4 projektu planu poprzez dopuszczenie dobudowy nowych budynków w granicach nieruchomości, nie zaś w granicach działek ewidencyjnych;
11. Skorelowania zapisów § 8 ust. 2 pkt 8 lit a projektu planu z ustaleniami poczynionymi w jego § 5 ust. 1 pkt 13 dotyczącym zakresu adaptacji strychów oraz z § 10 ust. 1 pkt 6 lit e dopuszczającym stosowanie wyłącznie okien połaciowych w ten sposób, iż dopuszczalne będzie umieszczanie lukarn, okien połaciowych w dachach budynków objętych pełną ochroną konserwatorską;
12. Umieszczenia w § 10 ust. 4 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar „Stare Miasto” możliwości wykonywania robót budowlanych, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane dla obiektów objętych pełną ochroną konserwatorską;
13. Ustalenia definicji pojęcia „**uwarunkowań historycznych**”, o których mowa w § 10 ust. 4 pkt 1 lit d projektu planu przesłanki dopuszczającej zmianę kształtu dachu i wysokości kalenicy;
14. Modyfikacji zapisów § 10 ust. 4 pkt 1 lit f projektu planu poprzez dopuszczenie remontu infrastruktury technicznej;
15. Skorelowania zapisu § 10 ust. 4 pkt 1 lit g projektu planu z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 9 w związku z § 74 ust 2 pkt 2 w zakresie dopuszczalności wykonywania nadbudowy oficyn budynków objętych pełną ochroną konserwatorską, poprzez dopuszczenie nadbudowy oficyn w obiektach objętych pełną ochroną konserwatorską;
16. Doprecyzowania ustaleń § 10 ust. 9 projektu planu poprzez wskazanie, dla jakich wyodrębnionych obiektów ogólny warunek działań konserwatorskich określają odrębne

przepisy oraz jakie są to regulacje;

17. Ustalenia w zapisach miejscowego planu definicji pojęcia „ogólnie dostępne wnętrza urbanistyczne”, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 4 projektu planu, a w przypadku uznania, iż w zakresie ww. pojęcia ujęto podwórze kamienic wnosząc o dopuszczenie lokalizacji zejść z nich na terenie oznaczonym MW/U 23;
18. Zmiany treści § 11 ust. 2 pkt 10 lit d planu poprzez dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku znaków towarowych bez ograniczeń do sklepów firmowych;
19. Zmiany treści § 11 ust. 2 pkt 10 lit i projektu planu poprzez dopuszczenie jako wyjątki umieszczania na elewacji budynków flag narodowych, instytucji, stowarzyszeń, zrzeszeń, kościelnych (kultu religijnego).

Ponadto, wnosi o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu uwag dotyczących terenu oznaczonego symbolem MW/U.33 (obecnie § 87):

20. Dokonanie stosownych zmian redakcyjnych wyłączających podwójne odwołania do przepisów projektu miejscowego planu, a to w § 84 ust. 3 pkt 3 wskazano, iż nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 6 i pkt 7 oraz § 8 ust. 2, których postanowienia są w oczywistej sprzeczności z postanowieniami § 84 ust. 3 pkt 2 odwołującego się do § 10 ust. 4 mpzp oraz dopuszczenie nadbudowy oficyn obiektów objętych pełną ochroną konserwatorską, lokalizację wind zewnętrznych na terenie podwórka, budowę galerii i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórców na elewacji budynków, budowę wind zewnętrznych od strony podwórców na elewacji budynków;
21. Zmianę postanowienia § 84 ust. 3 pkt 5 projektu miejscowego planu poprzez dopuszczenie lokalizacji lokali usług w całej zabudowie bez ograniczenia do konkretnego rodzaju usług;
22. Dopuszczenie zadaszenia wewnętrznego podwórza kamienicy ul. Grodzka 43/ul. Senacka 8;
23. Dopuszczenie budowy balkonów (galerii) umożliwiających dostęp do lokali od strony podwórza budynku przy ul. Grodzkiej 43/ul. Senackiej 8;
24. Dopuszczenie zabudowy podwórza budynku poprzez wzniesienie szybu windowego zewnętrznego i klatki schodowej zewnętrznej na podwórzu budynku ul. Grodzka 43/ul. Senacka 8;
25. Dopuszczenie możliwości wykonania robót budowlanych, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane w budynku ul. Grodzka 43/ul. Senacka 8 poprzez wykonanie adaptacji, przebudowy i remontu pomieszczeń budynku oraz zmiany ich przeznaczenia.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punkcie 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 21, 22, 24) oraz w części (w punkcie 12, 19, 20, 25).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 3**

Zapis § 5 ust. 1 pkt 7 nie wymaga modyfikacji, gdyż sposób dotychczasowego użytkowania określony jest w § 7 ust. 3 ustaleń projektu planu.

**Ad. 4**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Ustalenia dotyczące zasad i sposobu lokalizacji ogródków gastronomicznych (kawiarnianych) zostały zapisane w § 11 ust. 2 pkt 8.

**Ad. 5**

W ustaleniach projektu planu zastosowane są określenia zawarte w przepisach odrębnych. A więc „obiekt małej architektury” należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo budowlane.

**Ad. 5a**

Zgodnie z definicją Prawa budowlanego śmietnik i ławki są obiektami małej architektury, służącymi rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

W zakresie uwzględnienia możliwości lokalizacji pomników, tablic pamiątkowych i ławek ustalenia projektu planu nie wymagają wprowadzenia zmian. Kwestia dopuszczenia lokowania nowych obiektów małej architektury (ławki, śmietniki) jest uregulowana w zapisach ustaleń szczegółowych poszczególnych terenów w formie zapisu o treści: „W przeznaczeniu podstawowym terenu zawierają się odpowiednio elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak: urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, dojazdy i dojścia piesze nie wyznaczone na Rysunku Planu, obiekty małej architektury oraz zieleń towarzysząca”.

Zasady dotyczące tablic, jako nośników informacji wizualnej, zostały zdefiniowane w ustaleniach projektu planu. Odnosnie pomników zapisy projektu planu odnoszą się do pomników zabytkowych, co do których wprowadzono zapis o ochronie konserwatorskiej. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają lokalizacji nowych pomników, ale zgodnie z definicją obiektu małej architektury można lokalizować np. figury czy też posągi.

**Ad. 6**

Definicja „nośnika informacji wizualnej” dotyczy szeroko pojętej informacji, w tym informacji turystycznej i kulturowej. W definicji „nośnika informacji wizualnej” jako jednym z przykładów są „tablice” bez wskazania, czy są to również „tablice pamiątkowe”, informujące o różnych wydarzeniach historycznych.

**Ad. 7**

Zapis § 7 dotyczący „Ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych ...” odnosi się do Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, a ochrona zabytków archeologicznych odbywa się również w oparciu o ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uwaga nie wymaga uwzględnienia, gdyż z zasady nie cytuje się nazw ustaw, rozporządzeń i innych przepisów odrębnych, które to przepisy ulegają ciągłej modyfikacji i zmianie.

**Ad. 8**

Pojęcie „kreacji architektonicznych” nie wymaga zdefiniowania. Jest to pojęcie ogólnie zrozumiałe, funkcjonujące w obiegu słownym. Posłużono się nim przy formułowaniu generalnych zasad dotyczących ładu przestrzennego, które mają swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ogólnie obowiązujących dla całego obszaru objętego planem oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych posesji.

**Ad. 10**

Zgodnie z przepisami prawa jedna nieruchomość może składać się albo z jednej działki ewidencyjnej, albo z większej ilości działek.

Tekst § 8 ust. 2 pkt 4 jest tekstem poprawnym, gdyż każda nieruchomość gruntowa określona jest granicami działek ewidencyjnych.

#### **Ad. 11**

Nie ma w ustaleniach projektu planu § 10 ust. 1 pkt 6 lit. e.

Natomiast zapis o oknach połaciowych znajduje się m.in. w § 8 ust. 2 pkt 8 lit. a, który wprowadza ustalenia mówiące o zakazie nadbudowy budynków frontowych objętych ochroną konserwatorską pełną i objętych ochroną konserwatorską częściową (co zostało doprecyzowane w wyniku rozpatrzenia uwagi Nr 11) z wyjątkiem dopuszczonej planem adaptacji strychów, z możliwością wprowadzenia lukarn, facjat i okien połaciowych.

W § 8 ust. 1 pkt 6 lit. e określone zostały natomiast zasady stosowania okien połaciowych, które polegają na tym, że można je stosować „pod warunkiem, że połać dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia”, a więc ten zapis nie oznacza nakazu stosowania „wyłącznie okien połaciowych”, jak sugeruje wnioskodawca.

Definicja adaptacji, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 13 jest niezbędna i określa możliwy sposób zagospodarowania przestrzeni strychowej poprzez jej przebudowę w rozumieniu definicji ustawy Prawo budowlane.

#### **Ad. 12**

Zaproponowane przez wnioskodawcę dopuszczenie – „możliwość wykonywania robót budowlanych” w rozumieniu ustawy Prawo budowlane dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną nie powinien mieć zastosowania, gdyż jest to daleko idące dopuszczenie, zgodnie z którym obiekt objęty taką ochroną mógłby być np. rozbudowywany i nadbudowywany, a to byłoby sprzeczne z ustaloną zasadą ochrony. Takie dopuszczenie jest możliwe odniesieniu do zabudowy oficynowej objętej ochroną konserwatorską częściową i dla obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej. Treść zapisu § 10 ust. 4 dotycząca ochrony konserwatorskiej pełnej została przeanalizowana i przereklamowana w odpowiednim zakresie, zarówno w wyniku rozpatrzenia tej uwagi jak i innych uwag złożonych do projektu planu dotyczących tej problematyki. W ustaleniach projektu planu wprowadzono dopuszczenie dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną (możliwość prowadzenia robót budowlanych ale tylko polegających na przebudowie i remoncie) w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad. 13**

Pojęcie uwarunkowań historycznych nie wymaga zdefiniowania. Jest to pojęcie ogólnie zrozumiałe, funkcjonujące w obiegu słownym. Zmiany wynikające z uwarunkowań historycznych oznaczają zmiany udokumentowane m.in. poprzez materiały archiwalne i ikonograficzne.

#### **Ad. 15**

Zakaz nadbudowy oficyn dotyczy oficyn objętych ochroną konserwatorską pełną. W sytuacjach, gdy oficyna objęta jest ochroną konserwatorską częściową możliwa jest jej nadbudowa, natomiast gdy nie podlega ochronie konserwatorskiej można ją przebudować, wyremontować lub rozebrać z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych (odbudowa, rozbudowa, nadbudowa - §10 ust. 4 pkt 5). A więc zapis §8 ust. 2 pkt 9 dotyczący oficyn dopuszczający nadbudowy, rozbudowy i budowy oficyn o wysokości nie wyższej niż kalenica budynku frontowego do oficyn objętych ochroną konserwatorską pełną nie odnosi się.

#### **Ad. 17**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Przez przestrzeń publiczną rozumie się m.in. ogólnie dostępne wnętrza urbanistyczne, które z definicji nie są przestrzeniami prywatnymi, a do takich należą wnętrza posesji, które stanowią podwórka lub dziedzińce.

Zapis projektu planu mówiący o zakazie lokalizacji zejść do piwnic budynków odnosi się do przestrzeni publicznych zdefiniowanych w planie.

Niezależnie od powyższego treść zapisu § 11 ust. 1 ustaleń projektu planu określająca przestrzeń publiczną została doprecyzowana w pkt 4 w związku z rozpatrzeniem uwagi nr 27 (Ad.12).

#### **Ad. 18**

Na elewacjach budynków oprócz oznaczenia sklepów firmowych mieszczących się w danym budynku, mogą być również lokalizowane nośniki informacji wizualnej, takie jak: znaki, szyldy i tablice, a dopuszczenie lokalizacji kolejnych znaków towarowych wszelkich podmiotów gospodarczych spowodowałoby niekorzystne skutki dla kształtowania ładu przestrzennego. Takim zapisem nie ingeruje się również w „podstawowe prawo do prowadzenia działalności gospodarczej”, a zapisy projektu planu umożliwiają również lokalizację jednego szyldu informującego o podmiocie i prowadzonej działalności (§ 11 ust. 2 pkt 10 lit. b).

#### **Ad. 19**

Uwaga została uwzględniona w części poprzez wprowadzenie w § 11 zapisu umożliwiającego umieszczanie na elewacjach budynków flag narodowych i kościelnych w trakcie trwania świąt narodowych i kościelnych.

W zakresie dopuszczenia umieszczania flag stowarzyszeń i zrzeszeń uwaga jest nieuwzględniona, ze względu na niekorzystne skutki dla kształtowania ładu przestrzennego w obszarze uznanym za Światowe Dziedzictwo UNESCO.

#### **Ad. 20**

Ustalenia projektu planu zostały szczegółowo przeanalizowane i w odpowiednim zakresie preredagowane, m.in. w § 87 ust. 3 pkt 3 (teren MW/U.33).

Uwaga w zakresie dopuszczenia nadbudowy oficyn objętych ochroną konserwatorską pełną nie mogła być uwzględniona.

#### **Ad. 21**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać i wprowadzać funkcję mieszkaniową, w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczały inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra.

Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, które zapisano w czytelny sposób, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi (katalog otwarty), jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Jeśli natomiast działalność usługowa prowadzona jest obecnie w całej kamienicy, to zgodnie z § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem...”.

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Wprowadzenie zapisu mówiącego o dopuszczeniu lokalizacji lokali usługowych w całej zabudowie bez ograniczenia do konkretnego rodzaju usług byłoby wbrew ww. założeniom konserwatorskim i mogłoby doprowadzić do przekształcenia terenów objętych planem miejscowym w tereny zabudowy usługowej. Ustalenia projektu planu są i tak „elastyczne”, gdyż generalnie na terenach MW/U mogą być lokalizowane wszelkiego rodzaju usługi, z zastrzeżeniem, aby nie były to przedsięwzięcia szkodliwe (§ 9 ust. 1 pkt 1) w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizowane w oparciu o ww. zasady.

Należy również dodać, że takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia (wyodrębnionego w ramach strefy miejskiej) zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-

usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

**Ad. 22**

Posesja ul. Grodzka 43/ul. Senacka 8 objęta jest wraz z budynkami ochroną konserwatorską pełną. Dla posesji objętych taką ochroną ustalono zakaz stosowania zadaszeń wewnętrznych. Wyjątkiem są posesje wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych. Takie ustalenia projektu planu wynikają z wytycznych konserwatorskich, które były podstawą do konstruowania zapisów dla poszczególnych posesji.

Projekt planu w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

**Ad. 24**

Zapis §8 ust. 2 pkt 9 c (obecnie §8 ust. 2 pkt 9 lit b) brzmi: „dopuszcza się lokalizowanie wind i klatek schodowych, zewnętrznych od strony podwórców (dziedzińców) na elewacji budynków”. W związku z powyższym zapis ten uznaje się za wystarczający.

**Ad. 25**

Posesja ul. Grodzka 43/ ul. Senacka 8 objęta jest ochroną konserwatorską pełną. Oznacza to zgodnie z § 10 ust. 4, że w obiektach objętych ochroną konserwatorską pełną można prowadzić prace konserwatorskie i prace restauratorskie w rozumieniu przepisów odrębnych. Zaproponowane przez wnioskodawcę dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane, dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną nie powinien mieć zastosowania, gdyż jest to daleko idące dopuszczenie, zgodnie z którym obiekt objęty taką ochroną mógłby być rozbudowywany i nadbudowywany, a to byłoby sprzeczne z ustaloną zasadą ochrony konserwatorskiej.

Takie dopuszczenie jest możliwe dla zabudowy oficynowej objętej ochroną konserwatorską częściową i dla obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej. Treść zapisu § 10 ust. 4 dotycząca ochrony konserwatorskiej pełnej została przeanalizowana i przerehabilitowana w odpowiednim zakresie, zarówno w wyniku rozpatrzenia tej uwagi jak i innych uwag złożonych do projektu planu dotyczących tej problematyki. W ustaleniach projektu planu wprowadzono dopuszczenie dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną dopuszczając możliwość prowadzenia robót budowlanych, ale tylko polegających na przebudowie i remoncie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Projekt planu miejscowego z zaproponowanym zapisem uzyskał ponowne uzgodnienie konserwatorskie.

**25. Uwaga Nr 30**

dotyczy **działki nr 573/3 obręb 1 Śródmieście**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.10** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**[...]\* sp. z o.o.**

Wniosła uwagę o treści:

W projekcie miejscowego planu nie została uwzględniona istniejąca droga dojazdowa usytuowana na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonej w projekcie jako MW/U.10, pomiędzy zabudową a terenem zieleni urządzonej, oznaczonej w projekcie jako ZP.1, łącząca ulice Św. Marka i Św. Tomasza.

Nie ujawniona w planie istniejąca droga dojazdowa, jest na stałe włączona do organizacji ruchu drogowego i oznakowana przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie. Przesądza to o przeznaczeniu i zagospodarowaniu tego terenu i powinno znaleźć odzwierciedlenie w projekcie miejscowego planu.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Droga wewnętrzna (a nie droga dojazdowa), o której mowa w uwadze, położona jest na działkach nr 573/3 i nr 74 i nie będących własnością Gminy Kraków, nie ma przyporządkowania do kategorii dróg publicznych (w rozumieniu ustawy o drogach publicznych). Nie ma potrzeby wydzielenia dla niej w projekcie planu miejscowego odrębnego terenu dróg (wewnętrznych). Droga ta może być zgodnie z przepisami odrębnymi użytkowana w sposób dotychczasowy. Zapisy projektu planu nie ograniczają możliwości udostępnienia drogi wewnętrznej, za zgodą właścicieli ww. działek, dla ruchu innych użytkowników, nie związanych z użytkowaniem ww. działek (np. w korzystnym dla wszystkich układzie ruchu jednokierunkowego).

Niezależnie od powyższego § 13 ust. 5 został przeredagowany, tak aby oprócz niewyznaczonych w projekcie planu liniami rozgraniczającymi dojazdów również drogi wewnętrzne mogły być użytkowane w sposób dotychczasowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **CZĘŚĆ II**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 3 sierpnia do 31 sierpnia 2010 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 września 2010 r., wpłynęło 18 uwag.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 2422/2010 z dnia 1 października 2010 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z art. 20 ust.1 zawiera uwagi nieuwzględnione i nieuwzględnione w części.

W zakresie uwag nieuwzględnionych i nieuwzględnionych w części przez Prezydenta Miasta Krakowa, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia.

### **26. Uwaga Nr 1**

dotyczy **działki nr 289 obręb 1 Śródmieście – ul. Grodzka 6**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.27** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Pracownia Konserwacji Zabytków [...] Sp. z o.o.**

Wniosła uwagę o wprowadzenie korekt do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym działki nr 289 obr. 1 Śródmieście położonej przy ul. Grodzkiej 6, o treści:

Jak wynika z załącznika do Zarządzenia Nr 1108/2010 PMK z dnia 18.05.2010 r. uwaga dotycząca wykonania podpiwniczenia podwórza została nieuwzględniona. Jednocześnie w kolumnie zawierającej informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag znajduje się informacja, że ostateczny sposób zagospodarowania, co do którego zapisy planu nie są sprecyzowane, w tym np. podpiwniczenie podwórka, będzie zależał od decyzji właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Po analizie zapisów § 10 ust. 4 planu, nie znaleziono jednoznacznego zapisu, który przewidywałby możliwość uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków sposobu zagospodarowania działki w zakresie nie przewidzianym w planie (w tym przypadku



możliwości podpiwniczenia podwórza). Wnioskodawca prosi o wskazanie takiego zapisu w planie. Przypomina, że kwestia podpiwniczenia została pozytywnie zaopiniowana przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie pismem z dnia 27.01.2009 r. (opinia w załączeniu).

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Zapisy projektu ustaleń planu stanowią, że posesja przy ul. Grodzkiej 6 objęta jest ochroną konserwatorską pełną, można zbudować oficynę tylną, dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych. Zapisy dotyczące posesji objętych ochroną konserwatorską pełną znajdują się w § 10 ust.4. Ustalają one ochronę i opiekę nad wartościami zabytkowymi m.in. poprzez *„nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy, z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych”*.

Oznacza to, że np. podpiwniczenie podwórka może być dopuszczone pod warunkiem, że wynika ono z uwarunkowań historycznych (udokumentowanych m.in. materiałami archiwalnymi, ikonograficznymi, badaniami konserwatorskimi). Zapis mówiący, że zmiany takie mogą być dopuszczone z uwzględnieniem przepisów odrębnych jest powtórzeniem zapisu § 3 ust. 1 pkt 1 i w tym wypadku oznacza przepisy odrębne odnoszące się ochrony zabytków, t.j.:

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – z art. 36 ust. 1 wynika, że m. in. prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, czy też wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane – z art. 39 wynika, że prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Dodatkowo należy dodać, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przyjętymi zasadami techniki legislacyjnej z zasady nie cytuje się nazw ustaw, rozporządzeń i innych przepisów odrębnych, które to przepisy ulegają ciągłej modyfikacji i zmianie, jak również zapisów przepisów odrębnych.

**27. Uwaga Nr 2**

dotyczy **działki nr 154 obręb 1 Śródmieście – ul. Szczepańska 9**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.11** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Panowie: [...]\***

Wnieśli uwagę o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” umożliwiających podniesienie połaci dachowych oraz wprowadzenie w nich lukarn.

Sąsiadujące nieruchomości zlokalizowane przy ul. Szczepańskiej 5 oraz 7 są wyższe od nieruchomości będącej przedmiotem nin. pisma. Ponadto decyzją nr AU-2/7331/638/10 z dnia 02.03.2010 r., zezwolono na zmianę sposobu użytkowania poprzez podniesienie dachu

oraz wprowadzenie lukarn w budynku frontowym i oficynach sąsiadującej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Szczepańskiej 3.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Posesja ul. Szczepańska 9 – objęta jest ochroną konserwatorską pełną, co oznacza nakaz zachowania wysokości budynków frontowych (w tym wysokości gzymsu wieńczącego). Taki zapis ustaleń projektu planu pozostanie bez zmian. Jego brzmienie wynika z wytycznych konserwatorskich, a projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

Dla posesji objętych ochroną konserwatorską pełną zapisano zakaz nadbudowy budynków frontowych (§ 8 ust.2 pkt 8 lit. a) z możliwą adaptacją strychów (§ 10 ust. 4 pkt 1 lit. e), i z możliwością wprowadzenia lukarn, facjat i okien połaciowych. Stosowanie okien połaciowych na budynkach frontowych od strony ulic i placów jest dopuszczona planem, pod warunkiem, że połać dachowa nie jest widoczna z poziomu przechodnia (§ 8 ust. 1 pkt 6 lit. e).

Natomiast w przytoczonej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy Nr AU-2/7331/638/10 z dnia 2.03.2010 r. dla posesji przy ul. Szczepańskiej 3, na którą powołują się wnioskodawcy, ustalono warunki dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: *„Zmiana sposobu użytkowania poddasza budynku frontowego na cele mieszkalne z budową lukarn od frontu i podwórza oraz budową windy osobowej, zmiana sposobu użytkowania poddasza budynku oficyny tylnej na cele mieszkalne oraz budowa windy, budowa (odbudowa) budynku oficyny bocznej z przeznaczeniem na cele mieszkalne wraz z budową klatki schodowej dla obydwu oficyn, budowa zadaszania podwórza na poziomie pierwszej kondygnacji oraz zmiana sposobu użytkowania podwórza na cele usługowo-handlowe”*. Z decyzji tej nie wynika możliwość podniesienia połaci dachowych, a wręcz jest zapisane, że: *„kształt i wysokość dachu w kamienicy frontowej należy zachować zgodnie ze stanem istniejącym”*, dopuszczając *„doświetlenie poddasza w elewacji frontowej i tylnej w kamienicy frontowej lukarnami i/lub oknami połaciowymi”*.

**28. Uwaga Nr 3**

dotyczy **działki nr 459/2 obręb 1 Śródmieście**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.34** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Biuro Projektów PKZ [...] \* Sp. z o.o.**

Informuje, że pismem z dnia 26.04.2010 r. wniosło uwagę o wprowadzenie korekt do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” w zakresie:

1. dopuszczenia rozbudowy kamienicy w głąb działki o ok. 4 m;
2. nieznacznego podniesienia kalenicy;
3. wykonania zadaszania podwórka;
4. podpiwniczenia podwórka.

Jak wynika z załącznika do Zarządzenia Nr 1108/2010 PMK z dnia 18 maja 2010 r., uwaga Nr 3 (wykonanie zadaszania podwórka) została uwzględniona, uwaga 2 (nieznaczące

podniesienie kalenicy) została odrzucona, natomiast uwagi 1 i 4 dotyczące dopuszczenia rozbudowy kamienicy w głąb podwórza i podpiwniczenia podwórza zostały uwzględnione częściowo. Zapis o podpiwniczeniu częściowym podwórza znalazł odzwierciedlenie w § 88 ust. 3, pkt 2, natomiast kwestia rozbudowy kamienicy nie została w tym paragrafie zapisana. Także po analizie zapisów w § 10 ust. 4 planu, nie znaleziono jednoznacznego zapisu, który by tę kwestię umożliwił. Taką podstawą ewentualnie mógłby być zapis w § 10 ust. 4 pkt 1 lit. a) planu: „nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy, z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych”.

Prosi o jednoznaczne wyjaśnienie, czy wskazany powyżej zapis umożliwia rozbudowę lub o wskazanie innej jednoznacznej podstawy do wykonania rozbudowy budynku. Przypomina, że koncepcja rozbudowy została uwzględniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 01.07.2010 r. (kopia pisma w załączeniu do uwagi).

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

Wnioskowana uwaga złożona była na pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, a dotyczyła m.in. „*rozbudowy kamienicy w głąb podwórza o ok. 4 m. i tym samym wyrównanie tylnej linii zabudowy do kamienic sąsiednich*”.

Z uzasadnienia do przedmiotowej uwagi i z załączników wynikało, że omawiana kamienica przed rokiem 1857 była wydłużona w rzucie w głąb podwórza, a koncepcja podpiwniczenia podwórza, oparta na analizie materiałów archiwalnych miałyby polegać na odtworzeniu piwnic pod dziedzińcem.

Przy obecnych skorygowanych zapisach projektu planu uwaga nie wymaga w tym zakresie uwzględnienia.

Zgodnie z rozpatrzeniem uwag do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zapisy projektu planu zostały doprecyzowane.

Uwaga w tym zakresie została uwzględniona poprzez wprowadzenie korekty zapisów w § 10 ust. 4 pkt 1 lit. a, która dopuszcza wykonanie zmian istniejącego układu urbanistycznego wynikającego z uwarunkowań historycznych. W tym wypadku z uwarunkowań historycznych (przedstawionych materiałów archiwalnych) wynika, że układ urbanistyczny zabudowy na tej posesji był inny, a w związku z tym można go odtworzyć, z uwzględnieniem przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków t.j.:

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – z art. 36 ust. 1 wynika, że m.in. prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, czy też wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane – z art. 39 wynika, że prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **29. Uwaga Nr 4**

dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem **MW/U.25** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Pani [...]\***

Wniosła uwagę o:

1. Wprowadzenie do §79 ust. 1 ustalającego zakres przeznaczenia podstawowego punktu 3, poszerzającego zakres przeznaczenia podstawowego o brzemieniu:  
*3) usługi bez lokali mieszkalnych, możliwe do lokalizacji w całej zabudowie należącej do danej posesji, obejmujące: usługi finansowe i ubezpieczeniowe, doradztwa finansowego, usługi prawne, rachunkowo – księgowo, nauki, szkolnictwa, oświaty, kultury, obsługi rynku nieruchomości, obsługi turystyki, usługi architektoniczne, urbanistyczne i inżynierskie, reklamowe, konsultingowe, administracyjne, biura i siedziby firm, usługi handlu detalicznego typu salony sprzedaży, butiki, usługi w zakresie opieki zdrowotnej typu gabinety lekarskie, stomatologiczne.*
2. Wykreślenie w związku z powyższym dotychczasowego punktu 6 w ust. 3, wprowadzającego „możliwość lokalizacji usług z zakresu: usług hotelarskich, obsługi bankowej, szkolnictwa wyższego lub kultury łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji”.  
Alternatywnie, w przypadku gdyby zapis uzupełniający zakres przeznaczenia podstawowego przedstawiony wyżej w pkt. 1 nie został przyjęty przez Organ sporządzający plan – wnoszę o:
  3. Poszerzenie zakresu usług, o których mowa w §79 ust. 3 pkt. 6 poprzez nadanie temu punktowi następującego brzmienia:  
*6) możliwość lokalizacji usług z zakresu: usług finansowych i ubezpieczeniowych, doradztwa finansowego, usług prawnych, rachunkowo - księgowych, nauki, szkolnictwa, oświaty, kultury, obsługi rynku nieruchomości, obsługi turystyki, usług architektonicznych, urbanistycznych i inżynierskich, reklamowych, konsultingowych, administracyjnych, biur i siedzib firm, usług handlu detalicznego typu salony sprzedaży, butiki, usług w zakresie opieki zdrowotnej typu gabinety lekarskie, stomatologiczne – łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.*

**Uzasadnienie:**

Skoro ustalenia planu dopuszczają możliwość lokalizacji usług w całości danej posesji – bez udziału lokali mieszkalnych (§79 ust. 3 pkt. 6), to zasadnym wydaje się zapisanie tego w przeznaczeniu podstawowym. Zakres usług, które mogą być w całości zlokalizowane w danej posesji jest jednak w ustaleniach projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu bardzo ograniczony, z niewiadomych przyczyn. Dlatego też wnoszę o poszerzenie tego zakresu o usługi, które mogą być wykonywane w obiektach o tak prestiżowej lokalizacji. W szczególności nie znajduje uzasadnienia pominięcie w dotychczasowych zapisach projektu planu usług prawnych, finansowych (a nie tylko bankowych), ubezpieczeniowych, handlu detalicznego (który i tak jest dopuszczony na kondygnacjach „niemieszkalnych”), lokalizacji siedzib firm, biur projektowych itp.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania staromiejskiej struktury przestrzennej. Wytyczne konserwatorskie dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra.

Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej usługi (katalog otwarty), a więc zaproponowane przez wnioskodawczynię usługi tym samym są ujęte w tym katalogu.

Takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

W związku z powyższym zaproponowany zapis przeznaczenia podstawowego nie jest możliwy do uwzględnienia.

Zaproponowane w uzasadnieniu do uwagi przeniesienie zapisu § 79 ust. 3 pkt 6 do przeznaczenia podstawowego nie ma uzasadnienia, gdyż taka zmiana nie ma wpływu na przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. W związku z tym zapis § 79 pozostawia się w dotychczasowym brzmieniu.

### **30. Uwaga Nr 6**

dotyczy posesji przy ul. Stolarskiej 6, ul. Siennej 9, 1,15, ul. Dominikańskiej 1,3, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami MW/U.28, MW-U.281, MW-U.32 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz UKs.14 – Teren zabudowy usługowej – sakralnej.

#### **Klasztor Ojców Dominikanów**

Wniósł uwagę o:

1. Zmianę przeznaczenia części terenu określonego w projekcie planu symbolem:
  - a) MW/U.28 w zakresie dotyczącym nieruchomości przy ul. Stolarskiej 6,
  - b) MW/U.28.1 w zakresie dotyczącym nieruchomości przy ul. Siennej nr: 9, 11, 15,
  - c) MW/U.32 w zakresie dotyczącym nieruchomości przy ul. Dominikańskiej nr: 1, 3;
2. Zmianę przeznaczenia części terenu określonego w projekcie planu symbolem Uks.14 w zakresie dotyczącym kościoła i klasztoru ojców Dominikanów, polegającą na dodaniu możliwości zrealizowania nowych kramów handlowych, w miejscu historycznych jatek poddominikańskich.
3. Włączenie części północno-zachodniej działki nr 263, znajdującej się w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem Uks.14, do obszaru oznaczonego symbolem MW/U.28.

UZASADNIENIE:

Ad.1

Na terenach objętych obszarem oznaczonym symbolami MW/U.28, MW/U. 28.1, MW/U.32, proponuje zmianę polegającą na umożliwieniu lokalizacji lokali usługowych, na wszystkich kondygnacjach nadziemnych położonych w znajdujących się tam budynkach. W obecnej sytuacji na rynku nieruchomości, widoczna jest migracja ludności z miast poza jego granice. Wejście w życie postanowień planu spowoduje, że pomieszczenia powyżej drugiej kondygnacji przeznaczone w planie na lokale mieszkalne w ww. kamienicach, będą stały nie użytkowane. Obecnie w lokalach mieszkalnych będących własnością klasztoru Dominikanów, zamieszkuje niewielka liczba rodzin, które również noszą się z zamiarem opuszczenia zajmowanych mieszkań. Klasztor Dominikanów nie jest zainteresowany całkowitym wyłączeniem możliwości lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych w przedmiotowych budynkach, a jedynie rozszerzenie wachlarza możliwości ich wykorzystania, w zależności od sytuacji na rynku nieruchomości.

Ad.2

Na terenie objętym obszarem oznaczonym symbolem Uks.14, proponują na obszarze położonym od bramy przy ul. Siennej, wzdłuż muru do zamurowanej bramy przy ul. Dominikańskiej dopuścić możliwość lokalizacji usług, podobnie jak ma to miejsce od strony ul. Stolarskiej (kramy dominikańskie). Utrzymanie postanowień zawartych w wyłożonym projekcie planu, uniemożliwiłoby w przyszłości przywrócenie historycznego charakteru tego miejsca, jakim były istniejące tam kramy handlowe zwane jatkami poddominikańskimi lub jatkami rzeźnickimi. Jatki na terenie dziedzińca klasztoru Dominikanów zostały wybudowane w latach 1823-1825, w miejscu wyburzonych fortyfikacji miejskich i funkcjonowały do czasu wybudowania hali targowej na Grzegórkach.

Ad.3

Włączenie północno-zachodniej części działki nr 263 do obszaru MW/U. 28 przyczyni się do połączenia funkcjonalnego tej części działki z budynkiem przy ul. Siennej 9 na działce nr 262. Klasztor wystąpił o decyzję WZ dla inwestycji pod nazwą: „Rozbudowa i przebudowa budynku mieszczącego lokale użytkowe przy ul. Siennej 17, na działce nr 259 obr. 1 Śródmieście). Klasztor Dominikanów uzyskał również decyzję z dnia 28.06.2010 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie muru ogrodzeniowego wraz rozbiórką części istniejącego muru i przebudową przyłącza gazowego. Taka lokalizacja ogrodzenia ma na celu przypisanie ujętej wygradzeniem części terenu działki nr 263 jako funkcjonalną część terenu dla budynków zlokalizowanych przy ul. Siennej. Aktualnie kamienice posiadają bardzo małe podwórza. W przyszłości Klasztor mógłby wybudować na tym terenie oficynę przynależną funkcjonalnie do tych budynków. Aby było to możliwe teren ten powinien znaleźć się w przeznaczeniu MW/U.28, lub należałoby dopuścić taką możliwość dla tej części terenu Uks.14.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości (w punktach 1 i 3) oraz w części (w punkcie 2).**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad. 1**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania staromiejskiej struktury przestrzennej. Wytyczne konserwatorskie dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra.

Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów wynikają z ww. wytycznych konserwatorskich, dopuszczając obok funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej również usługi (katalog otwarty).

Jedynie z uwagi na swą specyfikę usługi hotelarskie, bankowe, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury można lokalizować łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

W związku z powyższym zaproponowany zapis przeznaczenia podstawowego nie jest możliwy do uwzględnienia.

**Ad.2**

Cała posesja objęta terenem Uks. 14 objęta jest ochroną konserwatorską pełną. Zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 4 pkt 1 lit a dla posesji objętych ochroną konserwatorską pełną ustalono „*nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy, z dopuszczeniem zmian wynikających z uwarunkowań historycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych*”. Oznacza to, że odtworzenie (przywrócenie) historycznego charakteru tego miejsca jest możliwe i dopuszczone planem pod warunkiem, że wynika ono z uwarunkowań historycznych (udokumentowanych m.in. materiałami archiwalnymi, ikonograficznymi,

badaniami konserwatorskimi). W związku z powyższym w tym zakresie uwaga nie wymaga uwzględnienia, gdyż z przedłożonego do uwagi materiału wynika, że takie archiwalne materiały istnieją.

Natomiast, aby umożliwić lokalizację funkcji handlowej w ewentualnie odtworzonych historycznych kramach handlowych zwanych jatkami poddominikańskimi, został wprowadzony odpowiedni zapis do § 49 ust. 3 ustaleń projektu planu.

### **Ad.3**

W zakresie rozbudowy i przebudowy budynku mieszczącego lokale użytkowe przy ul. Siennej 17 uwaga nie wymaga uwzględnienia, gdyż budynki zlokalizowane w północno-wschodniej części działki nie podlegają ochronie konserwatorskiej. Zgodnie z § 10 ust. 4 pkt 5 w odniesieniu do obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej możliwe jest prowadzenie robót budowlanych (w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane) z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu posesja na terenie Uks.14 oraz posesja przy ul. Siennej 9 objęte są ochroną konserwatorską pełną, co oznacza zgodnie z § 10 ust. 4 pkt 1 lit. a „*nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy, z dopuszczeniem zmian wynikających z uwarunkowań historycznych*” oraz „*nakaz ochrony murów granicznych (ogrodzeń) w zakresie kształtu, materiału i gabarytów*” (§ 10 ust. 4 pkt 1 lit. j) dopuszczając możliwość odtworzenia (odbudowy) murów granicznych o ile to wynika z uwarunkowań historycznych (§ 10 ust. 4 pkt 1 lit. k).

Jak wynika z uwagi Klasztor Dominikanów uzyskał już pozwolenie na „*budowę muru ogrodzeniowego wraz z rozbiórką części istniejącego muru...*”, które jest nadrzędne nad ustaleniami planu miejscowego, pomimo że nie jest to zgodne z ustaleniami projektu planu miejscowego.

### **31. Uwaga Nr 7**

dotyczy **posesji przy ul. Grodzkiej 22/ pl. Dominikański 1**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.27** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Pani [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Odnośnie par. 81 ust.3 dotyczącego zakresu ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy wnosi o rozszerzenie asortymentu lokali usługowych możliwych do lokalizacji na wszystkich kondygnacjach nadziemnych kamienicy o działalność usługową taką jak: pracownie plastyczne, projektowe, kancelarie prawne i biura innego rodzaju. Arbitralne ograniczenie asortymentu usług możliwych do lokalizacji na wyższych piętrach kamienicy do hotelarskich, bankowych, nauki i kultury nie wydaje się być uzasadnione i niepotrzebnie ogranicza prawo do dysponowania własnością. Uważa, że o wyborze funkcji odpowiedniej dla danego lokalu powinna decydować możliwość spełnienia dla nie warunków technicznych w sposób najmniej obciążający dla zabytkowego obiektu. Nie zgadza się na narzucanie funkcji bez indywidualnego rozważenia układu przestrzennego każdego piętra w danej kamienicy. Lokalizacja kamienicy niesie za sobą wiele poważnych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, takich jak: bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowej wzdłuż długiej elewacji budynku, postój taksówek bezpośrednio pod oknami, nagłaśniane imprezy organizowane w centrum miasta, wiece, uroczystości, pochody, procesje, pogrzeby, itp., oraz problemy wynikające z ograniczenia ruchu kołowego i praktycznie brak możliwości

zaparkowania samochodu w pobliżu domu. Najbliższy parking, z którego właściciele korzystali był pod pomnikiem Dietla, a niedawno zlikwidowany został również parking dla mieszkańców na Małym Rynku, a miasto nie zaproponowało żadnej alternatywy dla bezpłatnego parkowania. Po każdym remoncie chodników ogranicza się dodatkowo liczbę miejsc parkingowych dla mieszkańców.

Narzucanie funkcji mieszkaniowej dla lokali położonych na wyższych piętrach może skutkować w przyszłości trudnościami w ich wynajęciu, co z pewnością nie będzie służyło ani współwłaścicielom, ani miastu, ani zabytkowi jako takiemu, którym jest kamienica. Oprotestowany zapis uważa za próbę osiągnięcia celów społecznych kosztem właścicieli kamienic w Starym Mieście. Cele te powinny być realizowane poprzez konsekwentną politykę zachęcającą ludzi do mieszkania w danej dzielnicy, a nie zmuszającą właścicieli budynków do przeznaczenia lokali na cele mieszkalne w budynkach, w których ludzie nie chcą mieszkać ze względu na przekraczający wszelkie normy poziom hałasu w nocy, przekraczający normy poziom drgań wywołanych przez tramwaj, problemy z dojazdem i zaparkowaniem samochodu, brak na terenie Starego Miasta jakiegokolwiek przedszkola, brak placu zabaw dla dzieci i brak przestrzeni publicznej, w której nie byłoby kolizji z ruchem turystycznym. Ponadto rozkład pomieszczeń i powierzchnia wielu lokali jest niekorzystna dla funkcji mieszkalnej, niejednokrotnie uzyskanie mieszkania o współczesnym standardzie wymaga znacznie większych przeróbek w zabytkowym układzie przestrzennym lokalu niż pozostawienie w amfiladowym układzie pokoi biurowych. Decyzja dla każdego obiektu winna być indywidualnie rozpatrywana zarówno przez Wydział Architektury jak i konserwatora zabytków. Dopuszczanie jako alternatywy dla funkcji mieszkalnej w prywatnych kamienicach w zasadzie głównie funkcji hotelarskiej tym bardziej przyczyni się do wyludnienia Starego Miasta ponieważ zwiększy to poziom hałasu nocnego i dodatkowo zaostrzy konflikt między funkcją mieszkalną i ruchem turystycznym.

2. Odnośnie ustaleń zawartych na planszy przedstawiającej: „Zakres ochrony konserwatorskiej posesji, obiektów i zieleni”, zwraca uwagę na potrzebę jej uaktualnienia w stosunku do pierwszego wyłożenia. Ponieważ uwzględniono prośbę o możliwość odbudowania oficyny i zostało to zapisane w części tekstowej w par. 81, pkt 3, prosi o naniesienie tej możliwości również na załącznik graficzny.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

##### **Ad.1**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczały inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra.

Takie zagospodarowanie terenu jest również zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

##### **Ad.2**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia. Posesja Grodzka 22/pl. Dominikański 1 zlokalizowana jest na działce nr 281, na której dopuszczono możliwość budowy oficyny również poprzez korektę Zał. Nr 4, gdzie zaznaczono na niej kolorem żółtym



zgodnie z legendą: „podwórce, na których dopuszcza się zabudowę oficynową na zasadach określonych w ustaleniach planu”.

### **32. Uwaga Nr 8**

dotyczy **działek nr 178 i 580/3 obręb 1 Śródmieście przy Rynku Głównym 44-44a**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.13** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Archidiecezja Krakowska przez Pełnomocnika Pana [...]\***

Wniosła uwagę o:

1. uwzględnienie dla dz. nr 178 możliwości zadaszenia podwórek tak jak to przewiduje ostateczna decyzja wz (z dnia 25.05.2010 r.):

*„Dla projektowanego zadaszenia podwórek przy Rynku Głównym nr 44 ustala się:*

- *projektowane zadaszenia, jako oddzielne zadaszenia w formie szklanego dachu (świetlika), jako konstrukcji rozbielanej, skręcanej (nie spawanej),*
  - *dla podwórka wschodniego – do wysokości 3 kondygnacji tj. na wysokości istniejącego zadaszenia nad trzecią kondygnacją,*
  - *dla podwórka zachodniego – do wysokości 3 kondygnacji tj. na wysokości istniejącego zadaszenia nad trzecią kondygnacją,*
  - *kąt nachylenia dla połączeń zadaszonych umożliwiający odczyszczenie pow. szklanej i wody opadowej,*
  - *zadaszenia powinny nawiązywać formą do charakteru budynku,*
- Parametry te wyznaczono zgodnie z §8 rozporządzenia”.*

Wnioskodawca sugeruje, aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” na dz. nr 178 dopuszczał powyższe rozwiązanie. Przedmiotowe rozwiązanie sprawi przy prawidłowym odprowadzeniu wody opadowej oraz śniegu, iż zabytkowa część kamienic sąsiednich jak również kamienicy zlokalizowanej na dz. nr 178 będzie mniej narażona na korozję związaną z działaniem czynników atmosferycznych, jak również zmniejszy narażenie na korozję biologiczną materii zabytkowej. Odpowiednie zadaszenie i odprowadzenie wód opadowych z podwórek zapewni bezpieczeństwo dla jakże cennej pod względem zabytkowym elewacji oraz części podziemnych kamienic przylegających do przedmiotowych podwórz. Celowe zatem jest aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczał zadaszenie podwórz.

2. uwzględnienie uwag dotyczących kształtowania geometrii dachu tak jak to przewiduje decyzja wz tj.:

*„1. Dla nadbudowy budynku frontowego ustala się:*

- *układ połączeń dachowych, dach dwuspadowy, niesymetryczny, z kierunkiem głównej kalenicy dachu równoległej w stosunku do pierzei A-B,*
- *dopuszcza się wyrównanie wysokości kalenicy budynku frontowego – do wysokości istniejącej kalenicy na zachodniej części budynku tj. wysokości kalenicy stała dla całego budynku frontowego,*
- *dopuszcza się zmianę kąta nachylenia tylnej połączenia dachowej jako wynikową z ustalonej wysokości elewacji tylnej i ustalonej wysokości kalenicy,*
- *kąt nachylenia dla frontowej połączenia dachowej pozostaje bez zmian.*

*Dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połączeniowymi.*

- *dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego świetlika w części wschodniej dachu, analogicznie do istniejącego świetlika na części zachodniej.*

*2. Dla nadbudowy oficyny wraz z rozbudową oficyny środkowej ustala się:*

- dla oficyn tylnych – układ połaci dachowych, dach jednospadowy, z kierunkiem głównej kalenicy dachu równoległej w stosunku pierzei A-B,
- dla oficyny środkowej – układ połaci dachowych, dach dwuspadowy, symetryczny, z kierunkiem głównej kalenicy dachu prostopadłej w stosunku do pierzei A-B,
- wysokość kalenic oficyn – do wysokości, która jest średnią z wysokości kalenic sąsiednich działek tj. oficyny bocznej przy Rynku Głównym nr 43 na działce nr 177 i wysokości kalenic oficyny tylnej przy ul. Św. Jana nr 3 na działce nr 175 (przy granicy z dz. 178). Wysokość kalenic ww. budynków oficyn na dz. nr 177 i 175, przy granicy z dz. 178 winna być potwierdzona pomiarem geodezyjnym,
- kąt nachylenia połaci dachowych jako wynikowy z dopuszczonej wysokości elewacji i ustalonej wysokości kalenicy,
- wysokość kalenic stałą dla wszystkich budynków oficyn,
- doświetlenie nadbudowy oficyn oknami z ścianie nadbudowy i (lub) oknami połaciowymi”.

W projektowanym planie zagospodarowania terenu zawarty jest niczym nieuzasadniony zakaz zadaszeń podwórzy i dziedzińców (zakaz zadaszeń wewnętrznych) oraz nakaz zachowania istniejącego kształtu dachów i wysokości kalenic. Należy zwrócić uwagę, że dotychczas były stosowane takie rozwiązania w rejonie Starego Miasta (przywołać tu należy m.in. kamienice, w której jest zlokalizowana „Galeria Centrum” przy ul. Św. Anny 2, bank BPH przy Rynku Głównym 47, kamienica przy Rynku Głównym 13).

Decyzja wz nr AU-02/7331/1095/10 dopuszcza takie rozwiązanie, a Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie (pismo z dnia 05.07.2007 r. znak: OZKr/UŁ/7046/135/07 oraz pismo z dnia 27.09.2007 r. znak: OZKr/UŁ/4144/1655/07) zaopiniował pozytywnie planowaną rozbudowę nieruchomości przy Rynku Głównym 44-44a, która przewiduje m.in. przekrycie podwórek i podwyższenie kalenic wewnętrznych.

Fakt sprzeczności opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka na niekorzyść właściciela nieruchomości.

Powyższe wiąże się z niczym nieuzasadnionymi ograniczeniami zmian inwestycyjnych pozostających w sprzeczności z decyzjami Prezydenta Miasta Krakowa i opiniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Doprecyzowanie projektu mpzp „Stare Miasto” tak aby stał w zgodzie z wcześniej podjętymi decyzjami i opiniami wydanymi przez Prezydenta Miasta Krakowa (decyzja wz) oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie (wyżej przywołane opinie) w tym przypadku wydaje się być konieczne.

Powyższe dopuszczenie ujednolicenia wysokości kalenic do jednego poziomu spowoduje podwyższenie wartości estetycznej oraz zharmonizuje wygląd całej kamienicy. Po wyrównaniu kalenic całego obiektu stworzy on niejako monolit, który będzie prezentował się w zgodzie z otaczającymi kalenicami i będzie przykładem dla inwestorów/ właścicieli kamienic w Krakowie jak należy dokonywać nadbudowy obiektów w Krakowie w zgodzie z architekturą starego miasta.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad.1**

Przyjęta w planie zasada dotycząca zadaszeń wewnętrznych, wynika z wytycznych konserwatorskich. Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie. Plan dopuszcza zadaszenia wewnętrzne dziedzińców i podwórców

(w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 7) na niektórych posesjach, niemniej jednak nie może być to ogólną zasadą w odniesieniu do wszystkich posesji.

## **Ad.2**

Przedmiotowa posesja objęta jest ochroną konserwatorską pełną, a przyjęta zasada ochrony konserwatorskiej posesji wynika z wytycznych konserwatorskich.

W związku z powyższym dla tej posesji obowiązują m.in. zapisy § 10 ust. 4 pkt 1 oraz pozostałe zapisy odnoszące się do zabudowy, w tym m.in. zapisy § 8 ust. 2 pkt 8 (dotyczące zabudowy frontowej) i pkt 9. (dotyczący zabudowy oficynowej).

Odnosnie zapisów decyzji o WZ, w sytuacji zgodności jej treści z ustaleniami projektu planu – uwaga nie wymaga uwzględnienia. Natomiast sprzeczne z projektem planu zapisy decyzji WZ pozostają nieuwzględnione. Projekt planu miejscowego uzyskał w takim kształcie uzgodnienie konserwatorskie.

Należy również dodać, że postępowanie o wydanie decyzji WZ jest innym postępowaniem niż sporządzenie planu miejscowego. Ustawodawca przewidział możliwość sprzeczności pomiędzy treścią wydanej decyzji a treścią aktu prawa miejscowego. A mianowicie zgodnie z przepisem art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Z powyższego jednoznacznie wynika, że zapisy planu miejscowego mogą pozostawać w sprzeczności z treścią wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, jak i decyzji o pozwoleniu na budowę, nawet ostatecznych.

### **33. Uwaga Nr 9**

dotyczy **działki nr 289 obręb 1 Śródmieście – posesja przy ul. Grodzkiej 6**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem MW/U.27 - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Pracownie Konserwacji Zabytków [...] Sp. z o.o.**

Wniosły uwagę o treści:

Zgodnie z § 81 projektu mpzp posesję przy ul. Grodzkiej 6 obejmuje Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MW/U.27. W zakresie ochrony konserwatorskiej posesja objęta jest ochroną konserwatorską pełną, z dopuszczeniem budowy oficyny tylnej w stosowaniu zadaszeń wewnętrznych.

W związku z brakiem w projekcie planu jednoznacznego zapisu, który przewidywałby możliwość uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków sposobu zagospodarowania działki w zakresie nie przewidzianym w planie, wnosi o uszczegółowienie zapisu zawartego w § 81 ust. 3 pkt 2 lit. i) planu poprzez wprowadzenie po słowach: „dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych” zapisu „dopuszcza się wykonanie podpiwniczenia podwórza”.

#### Uzasadnienie:

W dniu 6.07.2010 r. została wydana przez Wydział Architektury decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji planowanej na przedmiotowej działce, dopuszczająca możliwość podpiwniczenia podwórza. Koncepcja oraz projekt decyzji wizerunkowo zostały

pozytywnie zaopiniowane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie – pismo z dnia 21.04.2010 r. (w załączeniu). Projekt inwestycji został opracowany z uwzględnieniem wyników badań archeologicznych przeprowadzonych na podwórku posesji w 2008 r. oraz wyników badań archeologicznych i konserwatorskich w zakresie malowideł ściennych i stratygrafii nawarstwień, a także w oparciu o wnioski konserwatorskie zawarte w dokumentacji historyczno – konserwatorskiej opracowanej w 2008 i 2009 r.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Zapisy projektu ustaleń planu stanowią, że posesja przy ul. Grodzkiej 6 objęta jest ochroną konserwatorską pełną, można zbudować oficynę tylną, dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych. Zapisy dotyczące posesji objętych ochroną konserwatorską pełną znajdują się w § 10 ust.4. Ustalają one ochronę i opiekę nad wartościami zabytkowymi m.in. poprzez *„nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy, z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych”*.

Oznacza to, że np. podpiwniczenie podwórka może być dopuszczone pod warunkiem, że wynika ono z uwarunkowań historycznych (udokumentowanych m.in. materiałami archiwalnymi, ikonograficznymi, badaniami konserwatorskimi). Zapis mówiący, że zmiany takie mogą być dopuszczone z uwzględnieniem przepisów odrębnych jest powtórzeniem zapisu § 3 ust. 1 pkt 1 i w tym wypadku oznacza przepisy odrębne odnoszące się do ochrony zabytków, t.j.:

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – z art. 36 ust. 1 wynika, że m. in. prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, czy też wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane – z art. 39 wynika, że prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Reasumując - zapis o treści „dopuszcza się wykonanie podpiwniczenia podwórza” nie może być wprowadzony, gdyż w sytuacji braku materiałów archiwalnych dokumentujących istnienie takiego podpiwniczenia w przeszłości, taki zapis jest sprzeczny z przyjętymi zasadami ochrony konserwatorskiej obiektów i posesji. Natomiast w sytuacji udokumentowania zagospodarowania innego niż istniejący układ urbanistyczny zabudowy zgodnie z zapisami ustaleń projektu planu miejscowego takie zagospodarowanie jest możliwe, a więc uwaga nie wymaga uwzględnienia, co należy rozumieć jako nieuwzględniona.

Dodatkowo należy dodać, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przyjętymi zasadami techniki legislacyjnej z zasady nie cytuje się nazw ustaw, rozporządzeń i innych przepisów odrębnych, które to przepisy ulegają ciągłej modyfikacji i zmianie, jak również zapisów przepisów odrębnych.

### **34. Uwaga Nr 10**

dotyczy **działki nr 489 obręb 1 Śródmieście – posesja przy ul. Podzamcze 10**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.40** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Biuro Projektów PKZ [...] \* Sp. z o.o.**

Wniosło uwagę o treści:

Zgodnie z § 94 projektu mpzp posesję przy ul. Podzamcze 10 obejmuje Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MW/U.40. W zakresie ochrony konserwatorskiej posesja objęta jest ochroną konserwatorską pełną, oficyna zachodnia objęta jest ochroną konserwatorską częściową.

Wnosi o uszczegółowienie zapisu zawartego w § 94 ust. 3 pkt 2 lit. c planu poprzez wprowadzenie po słowach: „dopuszcza się zadaszenie i zabudowę trójkątnego tarasu położonego w narożniku budynku od strony ogrodu – jako przeszklony ogród zimowy” zapisu „dopuszcza się wykonanie garażu podziemnego pod podwórkiem”.

#### Uzasadnienie:

Posesja przy ul. Podzamcze 10 leży poza obszarem średniowiecznego miasta wyznaczonego przez obrys dawnych murów Krakowa. Brak merytorycznego uzasadnienia, aby dla działki znajdującej się na terenie o historycznie całkowicie odmiennym przeznaczeniu (rejon dawnych stawów i bagien zwanych Żabim Krukiem, następnie po otoczeniu Okołu murami miejsce przepływu młynówki Rudawy, na którym pierwsza zabudowa pojawiła się dopiero w XVIII w.) obowiązywały identyczne rygory konserwatorskie jak na terenie objętym średniowieczną zabudową.

Garaż podziemny obsługiwany windą samochodową, jest dla obiektu położonego „de facto” na Plantach optymalnym rozwiązaniem pozwalającym uczynić niewidocznymi parkujące samochody. W przeciwnym razie jedynym miejscem ich parkowania może być jedynie ogród przed budynkiem, czyli fragment Plant, gdyż budynek jak każdy obiekt budowlany o funkcji mieszkalnej lub innej publicznej musi mieć zapewniony dojazd.

Dodatkowo, budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków, a tylko widnieje w ewidencji zabytków.

Lokalizacja garażu podziemnego pod podwórkiem została pozytywnie zaopiniowana przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie (sygn. OZKr.UŁ.562-273/10, pismo z dnia 29.03.2010 r. (kopia w załączeniu) pod warunkiem wykonania wyprzedzających badań archeologicznych w obrysie projektowanej kondygnacji podziemnej oraz wykonania opinii dendrologicznej dotyczącej wpływu projektowanego garażu podziemnego na drzewostan Plant. Projektowany garaż jest przekryty stropem opracowanym w systemie pozwalającym na wprowadzenie komponowanej zieleni na jego powierzchni.

Od czasu uzyskania opinii konserwatorskiej nie zaszły żadne okoliczności, które uzasadniałyby zmianę w tym zakresie stanowiska konserwatorskiego.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

Generalny zakaz budowy parkingów podziemnych wynika z wytycznych konserwatorskich dla obszaru „Starego Miasta”. Jedyne wyjątek stanowi niezabudowana posesja, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę dla budowy garażu podziemnego.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

### **35. Uwaga Nr 11**

dotyczy **działki nr 459/2 obręb 1 Śródmieście – posesja przy ul. Poselskiej 17**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.34** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Biuro Projektów PKZ [...] Sp. z o.o.**

Wniosło uwagę o treści:

Zgodnie z § 88 projektu mpzp posesję przy ul. Poselskiej 17 obejmuje Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MW/U.34. W zakresie ochrony konserwatorskiej posesja objęta jest ochroną konserwatorską pełną, z dopuszczeniem stosowania zadaszeń wewnętrznych i wykonania podpiwniczenia podwórza w zakresie murów oficyn.

W związku z brakiem w zapisach projektu planu jednoznacznego sformułowania dopuszczającego możliwość uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków sposobu zagospodarowania działki w zakresie nie przewidzianym w planie, wnosi o uszczegółowienie zapisu zawartego w § 88 ust. 3 pkt 2 lit. c) planu poprzez wprowadzenie po słowach: „dopuszcza się wykonanie podpiwniczenia podwórza tylko w zakresie murów oficyn” zapisu „dopuszcza się rozbudowę kamienicy w głąb podwórza do wyrównania tylnej linii zabudowy z kamienicami sąsiednimi”.

#### Uzasadnienie:

Koncepcja wyrównania tylnej linii zabudowy kamienicy w stosunku do budynków sąsiednich jest oparta na wynikach analizy materiałów archiwalnych, według których omawiana kamienica przed rokiem 1857 była wydłużona w rzucie w głąb podwórza (w załączeniu materiały rysunkowe i archiwalne).

Proponowane rozwiązanie w formie koncepcji architektoniczno – funkcjonalnej wraz z opracowaniem historycznym i wynikami badań architektonicznych zostało uzgodnione w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie (kopia pisma w załączeniu).

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zapis ustaleń projektu planu jest wystarczający.

Zapisy projektu ustaleń planu stanowią, że posesja przy ul. Poselskiej 17 „*objęta jest ochroną konserwatorską pełną, dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych, dopuszcza się wykonanie podpiwniczenia podwórza tylko w zakresie murów oficyn*”. Zapisy dotyczące posesji objętych ochroną konserwatorską pełną znajdują się w § 10 ust.4. Ustalają one ochronę i opiekę nad wartościami zabytkowymi m.in. poprzez „*nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy, z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych*”.

A więc dopuszczenie zmian w układzie urbanistycznym zabudowy (w tym m.in. zakres rozbudowy kamienicy w głąb podwórza będzie wynikać z uwarunkowań historycznych), a załączone do uwagi dokumenty archiwalne, będą ewentualnie mogły stanowić podstawę do zaprojektowania rozbudowy kamienicy. Jednakże zgodnie z § 10 ust. 4 pkt. 1 lit. a zmiany istniejącego układu urbanistycznego zabudowy mogą być dopuszczone z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w tym wypadku oznacza przepisy odrębne odnoszące się ochrony zabytków, t.j.:

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – z art. 36 ust. 1 wynika, że m. in. prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, czy też wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane – z art. 39 wynika, że prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Dodatkowo należy dodać, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przyjętymi zasadami techniki legislacyjnej z zasady nie cytuje się nazw ustaw, rozporządzeń i innych przepisów odrębnych, które to przepisy ulegają ciągłej modyfikacji i zmianie, jak również zapisów przepisów odrębnych.

### **36. Uwaga Nr 12**

dotyczy **działki nr 157 obręb 1 Śródmieście – posesja przy ul. Św. Tomasza 7**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.11** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Państwo [...]\***

Wnieśli uwagę o uwzględnienie w planie zagospodarowania wydanej wcześniej decyzji: Decyzja Nr AU-2/7331/3226/2006 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego w postaci nadbudowy istniejącego budynku.

Powyższa decyzja została wydana po szczegółowym rozpatrzeniu tego konkretnego budynku w kontekście budynków sąsiednich jak również szerzej pierzei ul. Św. Tomasza i pozytywnie zaopiniowana przez Urząd Konserwatora Zabytków w Krakowie.

Sąsiednie budynki są znacznie wyższe od budynku Św. Tomasza 7, przy czym sąsiadujący budynek Św. Tomasza 5 został ostatnio dodatkowo nadbudowany, co powoduje wiele problemów technicznych jako że przedmiotowy budynek jest bardzo wąski.

Proponowana nadbudowa nie zakłóci wizerunku linii architektonicznej pierzei ul. Św. Tomasza, jedynie złagodzi drastyczny uskok wysokościowy teraz istniejący.

Składający uwagę rozumieją, że w proponowanym planie zagospodarowania jest wskazane, aby poszczególne przypadki szczególnie w świetle wydanych wcześniej prawomocnych decyzji dotyczących warunków zabudowy zostały uwzględnione i utrzymane.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

Posesja ul. Św. Tomasza 7 objęta jest ochroną konserwatorską pełną. Przyjęte w projekcie planu miejscowego zasady dotyczące ochrony konserwatorskiej posesji wynikają z wytycznych konserwatorskich dla obszaru Starego Miasta.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

Odnosnie zapisów decyzji o WZ, w sytuacji zgodności jej treści z ustaleniami projektu planu – uwaga nie wymaga uwzględnienia. Natomiast sprzeczne z projektem planu zapisy decyzji WZ pozostają nieuwzględnione.

Należy również dodać, że postępowanie o wydanie decyzji WZ jest innym postępowaniem niż sporządzenie planu miejscowego. Ustawodawca przewidział możliwość sprzeczności pomiędzy treścią wydanej decyzji a treścią aktu prawa miejscowego. A mianowicie zgodnie

z przepisem art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Z powyższego jednoznacznie wynika, że zapisy planu miejscowego mogą pozostawać w sprzeczności z treścią wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, jak i decyzji o pozwoleniu na budowę, nawet ostatecznych.

W tym przypadku decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla ul. Św. Tomasza 7 zgodnie z informacją zawartą w uwadze została wydana w 2006 r., a więc inwestor miał 4 lata na uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę.

### **37. Uwaga Nr 13**

dotyczy **posesji przy ul. Grodzkiej 35**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.31** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**[...]\* – Spółka komandytowo – akcyjna reprezentowana przez Pana [...]\***

Wniosła uwagę o:

1. zezwolenie na odbudowę oficyny tylnej (ul. Grodzka 35), która w 1978 r. została rozebrana bez zgody właściciela. Pozostałości po oficynie widoczne są na elewacji sąsiadujących budynków (szerokość, wysokość). Oficyna łączyła się balkonami z kamienicą – pozostałości balkonów widoczne są do dnia dzisiejszego;
2. dopuszczenie wyrównania połaci dachu (niższą do wyższej);
3. dopuszczenie możliwości szklanego zadaszenia;
4. rezygnację z ograniczeń dotyczących sytuowania lokali usługowych i lokali mieszkalnych. Wnioskodawca uważa, że ograniczenie lokalizacji lokali usługowych wyłącznie do dwóch pierwszych pięter (§ 85 pkt 3 ppkt 5) jest zbyt rygorystycznym ograniczeniem prawa własności. Wnioskodawca nie znajduje powodów, dla których lokale usługowe nie mogłyby być sytuowane na wyższych kondygnacjach. Podobnie Wnioskodawca odnosi się do kwestii zakazu lokalizacji lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji naziemnej budynków frontowych i w kondygnacjach podziemnych (§ 85 pkt 3 ppkt 4).

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad.1, Ad.2**

Uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Zapisy projektu ustaleń planu stanowią, że posesja przy ul. Grodzkiej 35 objęta jest ochroną konserwatorską pełną, w tym oficyna objęta ochroną konserwatorską częściową.

Zapisy dotyczące posesji objętych ochroną konserwatorską pełną znajdują się w § 10 ust.4. Ustalają one ochronę i opiekę nad wartościami zabytkowymi m.in. poprzez „*nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy, z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych*”. Oznacza to, że odbudowa oficyny może być dopuszczona pod warunkiem, że wynika ono z uwarunkowań historycznych (udokumentowanych m.in. materiałami archiwalnymi, ikonograficznymi, badaniami konserwatorskimi).



Z treści uwagi wynika, że taka oficyna istniała, więc możliwość odbudowy oficyny istnieje, jednakże musi być poprzedzona odpowiednią decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy dotyczące zabudowy oficynowej znajdują się w § 8 ust. 2 pkt 9, z których wynika m.in., że w przypadku budowy, rozbudowy i nadbudowy oficyn jej wysokość nie może być wyższa niż kalenica budynku frontowego na danej posesji.

#### **Ad.3**

Przyjęta w planie zasada dotycząca zadaszeń wewnętrznych, wynika z wytycznych konserwatorskich. Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie. Plan dopuszcza zadaszenia wewnętrzne dziedzińców i podworców (w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 7) na niektórych posesjach niemniej jednak nie może być to ogólną zasadą w odniesieniu do wszystkich posesji.

#### **Ad.4**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczały inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra.

Takie zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

### **38. Uwaga Nr 14**

dotyczy **posesji przy ul. Siennej 5, ul. Stolarskiej 1, ul. Stolarskiej 3, ul. Sławkowskiej 1, ul. Floriańskiej 19**, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami **MW/U.27, MW/U.12, MW/U.8** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Arcybractwo Miłosierdzia p.w. Bogurodzicy Najświętszej Maryi Panny Bolesnej w Krakowie**

Wniosło uwagę o zmianę przeznaczenia części terenu określonego w projekcie planu symbolem:

- a) MW/U.27 w zakresie dotyczącym nieruchomości przy ul. Siennej 5, ul. Stolarskiej 1 i 3
- b) MW/U.12 w zakresie dotyczącym nieruchomości przy ul. Sławkowskiej 1
- c) MW/U.8 w zakresie dotyczącym nieruchomości przy ul. Floriańskiej 19

na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz z zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej jako obiekty i lokale zamieszkania zbiorowego takie jak: hotele, hotele, pensjonaty, z możliwością lokalizacji lokali usługowych na wszystkich kondygnacjach nadziemnych budynków, a także kondygnacjach podziemnych.

#### Uzasadnienie:

Na terenach objętych obszarem oznaczonym symbolami MW/U.27, MW/U.12, MW/U.8 proponuje zmianę polegającą na umożliwieniu lokalizacji lokali usługowych na wszystkich kondygnacjach nadziemnych położonych tam budynków. W obecnej sytuacji na rynku nieruchomości widoczna jest migracja ludności z miast poza jego granice. Wejście w życie postanowień planu spowoduje, że pomieszczenia powyżej drugiej kondygnacji przeznaczone na lokale mieszkalne w przedmiotowych kamienicach, będą stały nie użytkowane. Obecnie w lokalach mieszkalnych będących własnością Arcybractwa Miłosierdzia zamieszkuje

niewielka liczba rodzin, które również noszą się z zamiarem opuszczenia zajmowanych mieszkań.

Dodatkowo Arcybractwo Miłosierdzia nie jest zainteresowane całkowitym wyłączeniem możliwości lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych w przedmiotowych budynkach, a jedynie rozszerzeniem wachlarza możliwości ich wykorzystania, w zależności od sytuacji na rynku nieruchomości.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra.

Takie zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

**39. Uwaga Nr 15**

dotyczy **posesji przy Rynku Głównym 37**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.12** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Prezes Zarządu Lekarskiej Spółdzielni Pracy – Pani [...]\*,  
Zastępca Prezesa ds. Lecznictwa – Pani [...]\***

1. Wniosły uwagę o objęcie oficyny częściową ochroną konserwatorską.

Obecnie zgodnie z projektem, kamienica frontowa oraz oficyna zostały objęte pełną ochroną konserwatorską, wbrew jednak wpisowi do rejestru zabytków.

Zgodnie z zapisem mpzp, w terenach MW/U, nakaz utrzymania historycznej zasady zagospodarowania działek: kamienica (budynek frontowy), dziedziniec (podwórze), oficyny, z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Niemniej jednak, jak wynika z pozwanego w załączeniu pisma, oficyna powstała jako budynek gospodarczy i zachowanie jej stanu w należytych wymaga innej ochrony – tj. częściowej konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem Urzędu Wojewódzkiego Ochrony Zabytków w Krakowie z dnia 11.08.2009 r., znak: OZKr.TS.073-39/09 (kopia w załączeniu) jak i w powołaniu na wpis do rejestru zabytków, ochroną konserwatorską pełną jest objęty budynek – kamienica na całości parceli budowlanej (a nie parcela w całości budowlana) i budynku frontowego (zewnątrzny, od płyty Rynku Głównego) położony w Krakowie przy ul. Rynek Główny 37, z wyłączeniem oficyny, pod numerem rejestru A-168. Analizując dokonane wpisy do rejestru zabytków stwierdza się, iż w każdym przypadku, kiedy ochroną konserwatorską została objęta i nieruchomość i budynek na niej posadowiony okoliczność ta jest w szczególności sposób zaznaczona poprzez wskazanie, iż również nieruchomość objęta jest ochroną. W niniejszej sprawie takiego odrębnego zapisu nie ma w rejestrze zabytków, dlatego też i zgodnie z praktyką jaka dotyczyła tego budynku, pełną ochroną konserwatorską objęty jest budynek a nie oficyna, a w związku z tym wpisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wychodzą ponad stan faktyczny i stan prawny dotyczący

parceli Rynek Główny 37 jak i budynku i oficyny na niej położonych i dlatego też winny być dostosowane.

Niniejszym czyniący uwagi do projektu mpzp obszaru „Stare Miasto” nie kwestionuje okoliczności, iż kamienica wraz z oficyną położona jest na terenach uznawanych za pomnik Kultury, niemniej jednak wnosi o zmianę z objęcia oficyny pełną ochroną konserwatorską na objęcie oficyny częściową ochroną konserwatorską i dlatego wnosi się o zmianę dotychczasowego w § 66 ust.3 pkt 1 lit f mpzp projektu, na proponowaną w uwadze treść w brzmieniu:

***pl. Rynek Gl. 37 - posesja pod budynkiem w tej części na całości parceli budowlanej i budynku frontowego z wyłączeniem oficyny objęta ochroną konserwatorską pełną, zaś oficyna objęta częściową ochroną konserwatorską,***

oraz w § 66 ust. 4 pkt 6 na:

***pl. Rynek Gl. 37 - „Kamienica Wosińska” z działką pod budynkiem frontowym – nr rej. zabytków A-168, z dnia 15.04.1936 r., z wyłączeniem oficyny, objętej częściową ochroną konserwatorską,***

2. Wnoszą również o możliwość dokonywania następujących zmian w zakresie przedmiotowej nieruchomości tj. Rynek Główny 37 – „Kamienica Wosińska” z działką pod budynkiem frontowym – nr rej. zabytków A-168, z dnia 15.04.1936 r.:

#### **W budynku frontowym:**

- 1) doświetlenia poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi,
- 2) zmiana sposobu użytkowania poddasza na cele inne niż mieszkalne,
- 3) możliwość prowadzenia działalności gastronomicznej w ogródkach przyległych od frontu do budynku,
- 4) umożliwienie na terenie nieruchomości lokalizowania zamierzeń o charakterze usługowym, komercyjnym, takim jak: hotele, biura, usługi, banki, gastronomia, rekreacyjne, komercyjne, handlowe,
- 5) dobór kolorystyki zewnętrznej i wewnętrznej w budynku według uznania właściciela,
- 6) możliwość wykonania prac budowlanych a polegających na podziale mieszkań lub łączeniu pomieszczeń wewnątrz kamienicy,
- 7) zabudowa całkowita oficyny

#### **w oficynie:**

- 8) nadbudowa o dwie kondygnacje i poddasze użytkowe doświetlone lukarnami lub oknami połaciowymi (zrównanie gabarytów z budynkiem głównym),
- 9) przeznaczenie uzyskanych powierzchni na cele mieszkalne,
- 10) podniesienie kalenicy i ścianki kolankowej do docelowej wysokości ścianki kolankowej i kalenicy budynku głównego,
- 11) doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi,
- 12) przeznaczenie uzyskanych powierzchni na cele mieszkalne lub inne niż mieszkalne,
- 13) możliwość zadaszenia całkowitego oficyny,
- 14) wykonanie prac polegających na pogłębieniu podwórza w oficynie (podpiwniczenie)

#### **w podwórku:**

- 15) dobudowy windy zewnętrznej, lokalizacji dwóch zejść do piwnic w postaci schodów zewnętrznych zamkniętych w parterowej kubaturze.

Ponieważ zmiana przeznaczenia w mpzp i w rejestrze zabytków oficyny nie wynika z żadnej decyzji administracyjnej (dotychczasowa decyzja dotyczy jedynie budynku frontowego i działki pod nim) dokonany zapis w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, stanowi nadużycie prawa, a wynikające z braku stosownej decyzji administracyjnej o objęciu całkowitą ochroną konserwatorską. Zgodnie z art. 9 o ochronie zabytków:

**Art. 9. 1.** Do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy.

2. W trybie określonym w ust. 1, do rejestru może być również wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru, a także nazwa geograficzna, historyczna lub tradycyjna tego zabytku.

3. Wpis do rejestru historycznego układu urbanistycznego, ruralistycznego lub historycznego zespołu budowlanego nie wyłącza możliwości wydania decyzji o wpisie do rejestru wchodzących w skład tych układów lub zespołu zabytków nieruchomych.

4. Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku - *zastrzeżenie własne*: ujawniony wpis w księdze wieczystej dotyczy jedynie budynku, nie zaś oficyny;

5. Decyzja o wpisie zabytku nieruchomego do rejestru, na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, stanowi podstawę wpisu w katastrze nieruchomości. – *zastrzeżenie własne*: ujawniony wpis w katastrze dotyczy jedynie budynku, nie zaś oficyny;

6. Na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków informację o wpisie zabytku nieruchomego do rejestru ogłasza się w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

7. Wpisy, o których mowa w ust. 4 i 5, są wolne od opłat.

W niniejszej sprawie takowa decyzja, o czym również pisze w powołanym powyżej piśmie Konserwator Zabytków, dotyczy jedynie budynku bez oficyny. Składający zastrzeżenia do mpzp wskazuje, iż zmiana przeznaczenia w rejestrze zabytków i wynikające z tego dalsze konsekwencje muszą wynikać z decyzji, zaś w niniejszej sprawie jedynie znana decyzja administracyjna o objęciu ochroną konserwatorską to decyzja (powołana również w projektowanym mpzp) nr rej. zabytków A-168 z dnia 15.04.1936 r., dotycząca jedynie budynku, z wyłączeniem objęcia pełną ochroną konserwatorską oficyny.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.  
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

#### **Wyjaśnienie:**

##### **Ad.1**

Przyjęta w planie zasada dotycząca ochrony konserwatorskiej posesji wynika z wytycznych konserwatorskich dla obszaru Starego Miasta, a nie z racji wpisu do rejestru czy ewidencji zabytków poszczególnych obiektów, chociaż miał on również wpływ na ochronę konserwatorską danego obiektu. Należy zaznaczyć również, że jest wiele obiektów w projekcie planu miejscowego objętych ochroną konserwatorską pełną czy częściową, pomimo że nie są wpisane do rejestru zabytków. Taki wpis dla danego obiektu może być zawsze uzupełniony zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

Jednocześnie należy zauważyć, że w powołanym piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie wpisu do rejestru jest napisane, że „*do rejestru zabytków wpisana jest kamienica na całości parceli budowlanej i budynku frontowego z wyłączeniem oficyn*”.

##### **Ad.2 pkt 1**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Zapisy dotyczące budynków frontowych w tym doświetlenia poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi określone są w § 8 ust. 2 pkt 8, gdzie dopuszczona jest dla obiektów objętych ochroną konserwatorską pełną adaptacja strychów, z możliwością wprowadzenia lukarn, facjat i okien połaciowych, z uwzględnieniem zasad określonych w § 8 ust. 1 pkt 6.

W projekcie planu miejscowego przyjęto, że zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, które dotyczą całego obszaru zapisane są w Rozdziale II pn „Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem”.

#### **Ad. 2 pkt 2**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Pozostałe kondygnacje mają pełnić funkcje mieszkaniowe.

Takie zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

#### **Ad.2 pkt 3**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Zapisy dotyczące lokalizacji ogródków gastronomicznych znajdują się w § 11 ust. 2 pkt 8, który określa zasady kształtowania przestrzeni publicznych, do której należy m.in. przestrzeń od frontu budynku. W przypadku spełnienia zasad dotyczących lokalizacji ogródków gastronomicznych w projekcie planu, lokalizacja ogródków gastronomicznych od frontu budynku Rynek Główny 37 będzie możliwa.

#### **Ad. 2 pkt 4**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Plan zakłada możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami (wszelkiego rodzaju zgodnie z definicją zawartą w § 5 ust. 1 pkt 14) z zastrzeżeniem § 9 ust.1 pkt 1 ustaleń projektu planu, a więc wymienione w uwadze usługi są możliwe do lokalizacji, jednakże jedynie na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków.

Taka ich lokalizacja wynika z wytycznych konserwatorskich dla obszaru Starego Miasta.

#### **Ad.2 pkt 5**

W projekcie planu miejscowego nie określono kolorystyki zewnętrznej i wewnętrznej budynku.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad.2 pkt 6**

Projekt planu miejscowego określa zasady ochrony konserwatorskiej poszczególnych posesji i obiektów na nich zlokalizowanych.

Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego posesja pl. Rynek Główny 37 – objęta jest ochroną konserwatorską pełną, co oznacza, że wszystkie obiekty na niej zlokalizowane objęte są ochroną konserwatorską pełną. Zgodnie z zapisami § 10 ust. 4 pkt 1 w takich obiektach plan dopuszcza „*możliwość prowadzenia prac konserwatorskich i prac restauratorskich oraz robót budowlanych polegających na przebudowie lub remoncie...*”

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

Uwaga nie jest uwzględniona, gdyż możliwość wykonania wnioskowanych prac budowlanych nie będzie wpisywana w ustaleniach szczegółowych projektu planu miejscowego.

Wykonanie wnioskowanych prac budowlanych polegających na podziale mieszkań lub łączeniu pomieszczeń wewnątrz kamienicy będzie zależało od przepisów odrębnych w tym przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków (ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Kamienica pl. Rynek Główny 37 jest wpisana do rejestru zabytków, a więc zgodnie z art. 39 ww. ustawy prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, czy też wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania

pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **Ad.2 pkt 7**

Zaproponowany zapis „Zabudowa całkowita oficyny” jest nieprecyzyjny.

Jeśli wnioskodawca miał na myśli zabudowę całkowitą podwórza to uwaga nie może być uwzględniona, gdyż byłoby to sprzeczne z celem sporządzenia projektu planu miejscowego. Celem planu jest m.in. ochrona historycznego układu urbanistycznego i historycznej zasady uformowanych bloków zabudowy, polegającej na utrzymaniu historycznych podziałów na działki, gdzie występuje zasadniczo jednolita zasada rozplanowania zabudowy na posesji: budynek frontowy w pierzei ulicy lub placu i zabudowa oficynowa – oficyny tylne i czasem boczne z jednoczesnym utrzymaniem podwórzy/dziedzińców/wirydarzy w obrębie posesji. Dziedzińce i podwórza najcenniejszych obiektów architektonicznych (z jakimi mamy do czynienia na terenie Starego Miasta), występujące w epokach historycznych są jako świadomie niezabudowane partie posesji i założeń architektonicznych, które należy bezwzględnie chronić.

#### **Ad.2 pkt 8, pkt 10**

Zaproponowany zapis o treści „nadbudowa o dwie kondygnacje i poddasze użytkowe doświetlenie lukarnami lub oknami połaciowymi” (zrównanie gabarytów oficyny z budynkiem głównym) oraz „podniesienie kalenicy i ścianki kolankowej do docelowej wysokości ścianki kolankowej i kalenicy budynku głównego”, z uwagi na ustalony zakres ochrony konserwatorskiej nie może być uwzględniony. Z takiej ochrony konserwatorskiej wynika m.in. „zakaz nadbudowy oficyn”. Ustalony zakres ochrony konserwatorskiej posesji (ochrona konserwatorska pełna) oznacza m.in. nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego zabudowy, z dopuszczeniem wykonania zmian wynikających z uwarunkowań historycznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

A więc istniejąca zabudowa będzie musiała pozostać w dotychczasowym układzie i gabarycie, chyba że z uwarunkowań historycznych (udokumentowanych m.in. materiałami archiwalnymi, ikonograficznymi, badaniami konserwatorskimi) dopuszczone zostaną zmiany z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### **Ad.2 pkt 9**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

W projekcie planu miejscowego ustalono zasady dotyczące lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem MW/U.12 ustanawiając zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków frontowych i w kondygnacjach podziemnych. A więc zabudowa oficynowa (z wyjątkiem kondygnacji podziemnych) może być w całości przeznaczona na funkcje mieszkaniowe.

#### **Ad.2 pkt 11**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Uwaga nie jest uwzględniona, gdyż wnioskowany zapis nie będzie wpisywany w ustaleniach szczegółowych projektu planu miejscowego dla terenu MW/U.12.

Zasady dotyczące ochrony powierzchni dachów zapisane są w § 8 ust. 1 pkt 6 projektu ustaleń planu miejscowego i dopuszczają one generalnie „*możliwość stosowania okien połaciowych ...*” (§ 8 ust. 1 pkt 6 lit. d ), a dla zabudowy oficynowej nie ma zapisów zakazujących stosowanie lukarn.

#### **Ad.2 pkt 12**

Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż przedmiotowa posesja objęta jest ochroną konserwatorską pełną, a to oznacza, że istniejąca zabudowa będzie musiała pozostać w dotychczasowym układzie i gabarycie, chyba że z uwarunkowań historycznych (udokumentowanych m.in. materiałami archiwalnymi, ikonograficznymi, badaniami konserwatorskimi) dopuszczone zostaną zmiany z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Realizacja funkcji mieszkaniowych w całej oficynie za wyjątkiem kondygnacji podziemnych jest możliwa i w tym zakresie uwaga nie wymaga uwzględnienia. Natomiast „*przeznaczenie uzyskanych powierzchni na cele inne niż mieszkalne*” nie jest możliwe, gdyż ustalenia projektu planu generalnie dla wszystkich terenów MW/U ustalają możliwość lokalizacji lokali usługowych tylko na dwóch pierwszych kondygnacjach budynków, a także w kondygnacjach podziemnych, chyba że będą to usługi z zakresu usług hotelarskich, obsługi bankowej, nauki, szkolnictwa wyższego lub kultury i wtedy takie usługi mogą być lokalizowane łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad.2 pkt 13**

Uwaga jest nieuwzględniona, gdyż zgodnie z zapisami projektu ustaleń planu miejscowego dla posesji objętych ochroną konserwatorską pełną jest zapisany „*zakaz stosowania zadaszeń wewnętrznych, z dopuszczeniem ich stosowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi*” (§ 10 ust. 4 pkt 1 lit. i). W tym przypadku ustalenia szczegółowe nie dopuszczają stosowania zadaszeń wewnętrznych. Jednocześnie dla posesji objętych ochroną konserwatorską pełną zapisano „*zakaz zabudowy podwórzy i dziedzińców, z dopuszczeniem budowy lub odbudowy (odtworzenia) oficyn zgodnie z ustaleniami szczegółowymi lub wynikających z uwarunkowań historycznych*”.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad.2 pkt 14**

Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż przedmiotowa posesja objęta jest ochroną konserwatorską pełną, a to oznacza, że istniejąca zabudowa będzie musiała pozostać w dotychczasowym układzie i gabarycie, chyba że z uwarunkowań historycznych (udokumentowanych m.in. materiałami archiwalnymi, ikonograficznymi, badaniami konserwatorskimi) dopuszczone zostaną zmiany z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad.2 pkt 15**

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie wymaga uwzględnienia.

Zapisy Rozdziału II (Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem) precyzują zasady dla zabudowy oficynowej, z których wynika, że „*dopuszcza się lokalizowanie wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórców (dziedzińców) na elewacji budynku*”. Odnosząc się do sformułowania, że „*zmiana przeznaczenia w mpzp i w rejestrze zabytków oficyny nie wynika z żadnej decyzji administracyjnej...*” i że proponowany zapis „*stanowi nadużycie prawa*” należy wyjaśnić, że: przyjęta w planie zasada dotycząca ochrony konserwatorskiej posesji wynika bezpośrednio z wytycznych konserwatorskich dla obszaru Starego Miasta, a nie z racji wpisu do rejestru czy ewidencji zabytków poszczególnych obiektów, chociaż miał on również wpływ na ochronę konserwatorską danego obiektu. Należy zaznaczyć również, że jest wiele obiektów w projekcie planu miejscowego objętych ochroną konserwatorską pełną czy częściową pomimo, że nie są wpisane do rejestru zabytków. Taki wpis dla danego obiektu może być zawsze uzupełniony zgodnie z przepisami odrębnymi niezależnie od przyjętej ochrony konserwatorskiej.

Zauważyć należy również, że zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są m.in. „*ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*”, a więc ustalonej w planie miejscowym ochrony konserwatorskiej nie można nazywać „*nadużyciem prawa*”.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **40. Uwaga Nr 16**

dotyczy **posesji przy ul. Floriańskiej 28/Św. Marka 18**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.3** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

#### **Wydawnictwo [...] Sp. z o.o. przez Pełnomocnika [...]\***

Wniosło uwagę o:

1. zmianę zapisu par. 57 ust. 3 ustaleń planu poprzez dodanie w ust. 3 dodatkowego punktu nr 7 o treści: „dopuszcza się zastosowanie automatycznego magazynu dla samochodów”.

##### Uzasadnienie:

- Przewidywany regałowy system przechowywania samochodów planuje się w kondygnacji piwnic poza obrysem budynków frontowych Floriańska 28 i Św. Marka 18.
- System ten nie wymaga pochylni dojazdowej (rampy) do miejsca składowania samochodów.
- Regałowy system przechowywania nie wymaga zwiększania istniejącej kubatury ani ingerencji w zabytkową substancję.

2. Zmianę zapisu par. 5 ust. 1 pkt 5 przez doprecyzowanie definicji „oficyn” z brzmienia: „oficynach – należy przez to rozumieć budynki lub boczne i tylne części kubaturowe budynku frontowego usytuowane w głębi danej posesji”, na brzmienie: „oficynach – należy przez to rozumieć budynki lub boczne i tylne części kubaturowe budynku frontowego, w tym części podziemne, usytuowane w głębi danej posesji”.

##### Uzasadnienie:

Powyższe uszczegółowienie definicji „oficyn” ma za zadanie uczynienia jej bardziej jednoznaczną.

3. Zmianę zapisu par. 57 ust. 3 pkt 2 h) poprzez zmianę istniejącego tekstu: „ul. Floriańska 28/ul. Św. Marka 18 – posesja objęta ochroną konserwatorską pełną, w tym: oficyna i pawilon narożny objęte ochroną konserwatorską częściową, parterowy budynek (przybudówka) przy północnej granicy posesji – nie podlega ochronie konserwatorskiej, dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych”, na tekst: „ul. Floriańska 28/ ul. Św. Marka 18 – posesja objęta ochroną konserwatorską pełną, w tym: budynki frontowe Floriańska 28 i Św. Marka 18 objęte ochroną konserwatorską pełną, pawilon narożny objęty ochroną konserwatorską częściową, oficyna i parterowy budynek (przybudówka) przy północnej granicy posesji – nie podlegają ochronie konserwatorskiej, dopuszcza się stosowanie zadaszeń wewnętrznych”.

##### Uzasadnienie:

- Celem wnoszonego doprecyzowania jest jednoznaczne „przecięcie” dywagacji dot. kwestii zakresu danej ochrony konserwatorskiej w ramach posesji.
- Przedmiotowa oficyna nie jest wpisana do rejestru zabytków, zaś w latach 60-tych została gruntownie przebudowana.
- Prowadzone badania konserwatorskie wykazały, że nie ma ona żadnych szczególnych wartości historycznych.

4. Zmianę zapisu par. 10 ust. 4 pkt 2 i) przez doprecyzowanie istniejącego zapisu: „możliwość stosowania zadaszeń wewnętrznych, bez zmiany sposobu użytkowania, z dopuszczeniem ogródków gastronomicznych (kawiarnianych);...” na zapis „możliwość stosowania



zadaszeń wewnętrznych, bez zmiany sposobu użytkowania lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z dopuszczeniem ogródków gastronomicznych (kawiarnianych)...”

Uzasadnienie:

Celem wnoszonego uściślenia jest zachowanie logicznej konsekwencji przedmiotowego zapisu w świetle zapisów szczegółowych planu.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad.1**

Zaproponowany zapis skutkowałby budową podziemnych parkingów, które w tym wypadku nazwane są automatycznym magazynem dla samochodów w kondygnacjach piwnic.

Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ generalny zakaz budowy parkingów podziemnych wynika z wytycznych konserwatorskich dla obszaru Starego Miasta.

**Ad.2**

Zapisana w projekcie planu miejscowego definicja „oficyn” jest poprawna i wystarczająca. Nie ma powodu by ją doprecyzowywać, gdyż jest to jasne, że gdy oficyna ma piwnice to nadal jest oficyną.

Zaproponowana zmiana definicji mogłaby powodować nadużycia, które byłyby sprzeczne z ochroną konserwatorską posesji bo tym samym dałyby możliwość podpiwniczeń podwórek, które z założenia mają być niepodpiwniczane, chyba że ich podpiwniczenie wynika z uwarunkowań historycznych.

**Ad. 3**

Zaproponowana zmiana tekstu ma na celu zmianę ochrony konserwatorskiej oficyny z ochrony konserwatorskiej częściowej na nie podlegającą ochronie konserwatorskiej.

Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż przyjęta w planie zasada dotycząca ochrony konserwatorskiej wynika z wytycznych konserwatorskich dla obszaru „Starego Miasta”. Projekt w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

Natomiast w kwestii dopisania ochrony konserwatorskiej dla budynków frontowych należy wyjaśnić, że uwaga nie wymaga uwzględnienia. Zakres ochrony konserwatorskiej budynków frontowych wynika z zakresu ochrony konserwatorskiej posesji.

Zgodnie z zapisami § 10 ust. 4 ustaleń projektu planu na posesji objętej ochroną konserwatorską pełną generalnie wszystkie jej elementy objęte są ochroną konserwatorską pełną. Jednakże, gdy jakiś element zabudowy posesji nie wymaga tak rygorystycznej ochrony, wtedy w ustaleniach szczegółowych określone są jej elementy podlegające innej ochronie konserwatorskiej.

Uwaga nie wymaga również doprecyzowania z tego powodu, że jedną z części graficznych planu miejscowego jest załącznik Nr 4 do uchwały przedstawiający zakres ochrony konserwatorskiej poszczególnych posesji, obiektów i zieleni, który jest odzwierciedleniem zapisów tekstu projektu planu.

**Ad.4**

Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż generalnie w odniesieniu do posesji objętych ochroną konserwatorską pełną ustalony jest zakaz stosowania zadaszeń wewnętrznych, a ewentualne ich dopuszczenie na tych posesjach doprecyzowane jest w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych posesji.

Natomiast w przypadku posesji objętych ochroną konserwatorską częściową generalnie taka możliwość dotycząca stosowania zadaszeń wewnętrznych jest dopuszczona,

a ewentualny zakaz stosowania zadaszeń wewnętrznych również jest doprecyzowany w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych posesji.

#### **41. Uwaga Nr 17**

dotyczy **posesji przy ul. Św. Tomasza 17 i ul. Św. Tomasza 19**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.13** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Pani [...]\*** reprezentowana przez pełnomocnika **Panią [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Wnioskodawca zwraca się z prośbą o dopuszczenie możliwości szklanego zadaszania pomiędzy kamienicami przy ul. Tomasza 17 i ul. Tomasza 19 (zadaszenie podwórca). Powyższa prośba wynika z funkcji jaką pełni podwórzec tj. uzupełnienie przestrzeni galerii „Camelot”.
2. Wnioskodawca uważa, że ograniczenie lokalizacji lokali usługowych wyłącznie do dwóch pierwszych pięter (§ 67 pkt 3 ppkt 5) jest zbyt rygorystycznym ograniczeniem prawa własności. Wnioskodawca nie znajduje powodów dla których lokale usługowe ni mogły by być sytuowane na wyższych kondygnacjach. W szczególności na uwagę zasługuje fakt, że obecnie na piętrze II kamienicy przy ul. Tomasza 17 funkcjonuje galeria „Camelot”. Podobnie Wnioskodawca odnosi się do kwestii zakazu lokalizacji lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji naziemnej budynków frontowych i w kondygnacjach podziemnych (§ 67 pkt 3 ppkt 4). W świetle powyższego Wnioskodawca zwraca się o rezygnację z ograniczeń dotyczących sytuowania lokali usługowych i lokali mieszkalnych.
3. Wnioskodawca zwraca się o zezwolenie na czasowe zasłanianie fasady kamienicy reklamami związany z prowadzoną działalnością artystyczną galerii „Camelot”.
4. Wnioskodawca zwraca się z prośbą o określenie w planie ogródka kawiarnianego w tzw. Zaułku Niewiernego Tomasza jako obszaru wykorzystywanego wyłącznie zgodnie z obecnym przeznaczeniem i w obecnym kształcie.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

**Ad.1**

Uwaga nie może być uwzględniona.

Posesja ul. Floriańska 12/ ul. Św. Tomasza nr 17 i 19 objęta jest ochroną konserwatorską pełną. Dla posesji objętych ochroną konserwatorską pełną ustalony jest zakaz stosowania zadaszeń wewnętrznych, za wyjątkiem posesji, na których takie zadaszania dopuszczono. Plan dopuszcza zadaszania podwórek na niektórych posesjach, niemniej jednak nie może być to ogólną zasadą odnoszącą się do wszystkich posesji.

Projekt planu w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

**Ad.2**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Pozostałe kondygnacje mają pełnić funkcje mieszkaniowe.

Takie zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu

mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

#### **Ad.3**

Plan ustala generalny zakaz lokalizacji nośników reklamowych w przestrzeni publicznej. Jedyne dopuszczenia określone są w § 11 ust. 2 pkt 9 ustaleń projektu planu miejscowego. Projekt planu w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad.4**

Zapisy dotyczące lokalizacji ogródków gastronomicznych znajdują się w § 11 ust. 2 pkt 8, który określa zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie, a więc lokalizacja ogródków gastronomicznych będzie musiała być zgodna z zaproponowanymi w planie zasadami.

Jednocześnie wyjaśnia się, że zgodnie z zapisami § 7 ust. 3: „Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej”.

### **42. Uwaga Nr 18**

dotyczy **posesji przy ul. Św. Tomasza 17 i ul. Św. Tomasza 19**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.13** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**Pani [...]\*** reprezentowana przez pełnomocnika **Panią [...]\***

Wniosła uwagę o treści:

1. Wnioskodawca zwraca się z prośbą o dopuszczenie możliwości szklanego zadaszenia pomiędzy kamienicami ul. Tomasza 17 i ul. Tomasza 19 (zadaszenie podwórca).
2. Wnioskodawca uważa, że ograniczenie lokalizacji lokali usługowych wyłącznie do dwóch pierwszych pięter (§ 67 pkt 3 ppkt) jest zbyt rygorystycznym ograniczeniem prawa własności. Wnioskodawca odnosi się do kwestii zakazu lokalizacji lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków frontowych i w kondygnacjach podziemnych (§ 67 pkt 3 ppkt 4). W świetle powyższego Wnioskodawca zwraca się o rezygnację z ograniczeń dotyczących sytuowania lokali usługowych i lokali mieszkalnych.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

#### **Ad.1**

Uwaga jest nieuwzględniona, gdyż zgodnie z zapisami projektu ustaleń planu miejscowego dla posesji objętych ochroną konserwatorską pełną jest zapisany „zakaz stosowania zadaszeń wewnętrznych, z dopuszczeniem ich stosowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi” (§ 10 ust. 4 pkt 1 lit. i).

Projekt planu miejscowego w takim kształcie uzyskał uzgodnienie konserwatorskie.

#### **Ad.2**

Wytyczne konserwatorskie do planu stanowią, aby na obszarze Starego Miasta utrzymać funkcję mieszkaniową w celu właściwego funkcjonowania struktury jednostki miejskiej. Wytyczne dopuszczają inny sposób użytkowania obiektów, ale tylko do wysokości pierwszego piętra. Pozostałe kondygnacje mają pełnić funkcje mieszkaniowe.

Takie zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium, gdzie dla obszaru Śródmieścia zapisano kierunki zmian i przekształceń terenów polegających na utrzymaniu mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów mieszkaniowych decydujących o żywotności obszaru.

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