

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 wygrodem 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 wizyt 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”. 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.

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 stanie 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 zapisy 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