



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2324.2017

Kraków, 14 MAR. 2017

Pan
Aleksander Miszański
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie terenów Fortu „Luneta Warszawska”, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 1 marca 2017 r., uprzejmie informuję:

Fort „Luneta Warszawska” wraz z terenem przyległym, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-96/M zlokalizowany jest na działkach ewidencyjnych nr 92 o pow. 1,3178 ha (zabudowana fortem) oraz nr 91/1 o pow. 1,2392 ha (stanowiąca otoczenie fortu) obr. 7 Śródmieście, przy ul. Kamiennej.

Dla stanowiących przedmiot wystąpienia terenów ustalono w zapisach planu przeznaczenie: *teren zieleni fortecznej* oznaczony symbolem ZF.

Jednym z celów planu miejscowego, wymienionych w § 3 planu jest ochrona Fortu „Luneta Warszawska” i jego otoczenia.

„§ 3. Podstawowym celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ład przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zwanym dalej „Studium”. Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, ochrony zasobów kulturowych obszaru, rozwoju funkcji usługowej oraz mieszkaniowo – usługowej, przy uwzględnieniu celów jego sporządzenia, a mianowicie: (...)

3) ochrony fortu „Luneta Warszawska” i jego otoczenia oraz innych walorów zabytkowych i kulturowych;”

W Rozdziale II planu miejscowego pt: *Ustalenia dotyczące całego obszaru* zawarto ustalenia dotyczące Fortu „Luneta Warszawska” w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 10 ust. 1 pkt 1 ppkt b) i ust. 2), o następującym brzmieniu:

§ 10. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez:

1) nakazy: (...)

b) maksymalnej ochrony drzewostanu stanowiącego zieleni forteczną towarzyszącą Fortowi „Luneta Warszawska”, w zakresie nie kolidującym z ustaleniami w Rozdziale III, (...)

2. Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

1) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usługowo- mieszkaniowa (IUM-8UM), zieleni forteczna (ZF) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

Dla terenów stanowiących przedmiot wystąpienia w części ogólnej planu miejscowego zawarto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 11 ust. 1 pkt 1, ust. 2 pkt 1 i 3, ust. 3) o następującym brzmieniu:

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na terenie objętym planem występują następujące obiekty, tereny i obszary objęte ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obiekt wpisany do rejestru zabytków - Fort nr 12 „Luneta Warszawska” (A-96/M – na rysunku planu);(...)

2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w zakresie ochrony obiektu wpisanego do rejestru Zabytków, tj. Fortu nr 12 „Luneta Warszawska”, obowiązują przepisy odrębne, odnoszące się do ochrony zabytków oraz następujące ustalenia:

a) dopuszcza się przekształcenie umocnień ziemnych z zachowaniem lub przywróceniem ich historycznych profili,

b) utrzymania walorów przestrzennych i estetycznych założenia Fortu, na warunkach określonych w § 30,

c) uporządkowania i zagospodarowania otoczenia wraz z zielenią oraz odtwarzania założeń kompozycyjnych z elementami fortyfikacji ziemnych,

d) utrzymania istniejącego oraz przywrócenia w maksymalnie możliwym stopniu pierwotnego detalu architektonicznego i elementów wyposażenia, świadczącego o autentyczności Fortu,

e) warunkiem adaptacji jest ściśle podporządkowanie przyszłej funkcji i zakresu działań adaptacyjno-rehabilitacyjnych wartościom kulturowym i krajoznawczym obiektów; działania adaptacyjne nie mogą zaciągać pierwotnego wyglądu i charakteru obiektów –możliwość i kierunek adaptacji zespołu budynku Fortu została określona zgodnie z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w § 30,

f) należy chronić i konserwować napisy i rysunki na ścianach celi w tradytorze. (...)

3) w obrębie strefy nadzoru archeologicznego, której zasięg został ustalony na rysunku planu, wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w zasięgu strefy nadzoru archeologicznego muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Część obszaru objętego sporządzanym planem, wskazana na rysunku planu, znajduje się w granicy historycznego układu urbanistycznego Kleparza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-648, decyzją z dnia 25.01.1984 r. i podlega prawnej ochronie konserwatorskiej.

Stanowiący przedmiot wystąpienia teren Fortu „Luneta Warszawska” z mocy ustaleń planu miejscowego zaliczony został do terenów przestrzeni publicznych, zasady kształtowania których określono w § 12 planu.

§ 12. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią: ulice, drogi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, skwery, place w otoczeniu zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej;

2) jako przestrzeń publiczną, określa się także teren zieleni fortecznej (ZF),

3) nakazy:

a) wyposażenia przestrzeni publicznych w elementy małej architektury,

b) połączenia terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej z terenami zabudowy usługowej oraz obszarów przestrzeni publicznej ciągami pieszymi i rowerowymi, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) urządzania trwałych ciągów spacerowych wyposażonych w oświetlenie, ławki i inne obiekty małej architektury;

4) zakaz realizacji elementów uniemożliwiających dostępność przestrzeni publicznych, np. ogrodzeń.

W Rozdziale III miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pt. *Ustalenia Szczegółowe* określono w § 30 zasady zagospodarowania przedmiotowego terenu.

§ 30. 1. Wyznacza się TEREN ZIELENI FORTECZNEJ (ZF).

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest założenie forteczne Fortu nr 12 „Luneta Warszawska”, obejmujące istniejącą zabudowę wraz z zielenią i formami ziemnych fortyfikacji, z możliwością adaptacji budynków do celów, o których mowa w ust. 5 pkt 3.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:

1) zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo – usługowej, na warunkach określonych w ust. 5;

2) obiektów małej architektury;

3) nie wyznaczonych na rysunku planu dojść pieszych oraz ciągów pieszych;

4) naziemnych i podziemnych miejsc postojowych, zgodnie z § 15 ust.1 pkt 6,

5) lokalizacji nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowy i ich adaptacji do nowych funkcji obiektów fortu.

4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

1) nakaz prowadzenia działań zmierzających do uczynienia i odtworzenia pierwotnego charakteru fortu, poprzez prowadzenie kompleksowych działań w zakresie zagospodarowania, w tym elementów kubaturowych jak i ziemnych, wraz z otaczającą zielenią;

2) nakaz zachowania i pielęgnacji fragmentów drzewostanu stanowiącego pozostałość dawnej kompozycji zieleni fortecznej oraz rekompozycji układu zieleni wysokiej i niskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) dopuszcza się adaptację zabudowań Fortu nr 12 „Luneta Warszawska” wraz z ich nadbudową, przebudową i rozbudową pod warunkiem zachowania ich historycznych gabarytów i historycznych profili dachów; dopuszcza się również wykorzystanie ich dla lokalizacji usług (w zakresie, który pozwoli na zachowanie pierwotnego charakteru budowli obronnej) muzealnych, hotelarstwa, biurowych, gastronomii lub administracji lub innych celów niesprzecznych z uwarunkowaniami ochrony zabytkowych i krajobrazowych cech XIX – wiecznego fortu, z uwzględnieniem zapisów z § 11;

4) zachowanie proporcji, aby powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 30% terenu inwestycji;

5) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 75%;

6) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 25%;

7) należy stosować dachy płaskie, z możliwością zastosowania uskoków i tarasów;

8) zamierzenia inwestycyjne, o których mowa ust. 3 pkt 1, powodujące przekształcenia fortu i jego otoczenia muszą być prowadzone w sposób, który zachowa jego najcenniejsze wartości, w szczególności jego autentyzm;

9) dopuszcza się przekształcenia umocnień ziemnych przy zachowaniu wymogu częściowej rekonstrukcji pierwotnej formy umocnień, tj. fosy i wałów z poprzecznikami na wale głównym;

10) w części wschodniej i północnej terenu oznaczonego symbolem ZF (wzdłuż al. 29 Listopada i ul. Rogatka) dopuszcza się wzniesienie nowych budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej i/lub zamieszkania zbiorowego pod warunkiem zachowania historycznych profili umocnień ziemnych oraz z utrzymaniem otwarcia widokowego od al. 29 Listopada na fort; jednocześnie zakazuje się lokalizacji kubatur nadziemnych wzdłuż północnej granicy terenu oznaczonego symbolem ZF w pasie szerokości 35 m licząc od granicy z terenem oznaczonym symbolem TZ (tory kolejowe);

11) wysokość nowych obiektów należy kształtować maksymalnie do wysokości, która uniemożliwi widok kubatury z wnętrza fortu, tj. do wysokości bezwzględnej 231,60 m n.p.m.;

12) wszystkie działania związane z przekształceniem istniejącej zieleni (wycinki, nasadzenia, pielęgnacji) zarówno drzew jak i krzewów, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków oraz ochrony środowiska i przyrody;

13) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, 3, 4, 5 nie stanowiła więcej niż 20% wyznaczonego wskaźnika zainwestowania;

14) na funkcję muzealną należy przeznaczyć pomieszczenia tradytora, z zachowaniem w całym forcie śladów martyrologii;

15) w części terenu ZF, która pozostaje w zasięgu pasa izolującego wokół cmentarza obowiązują nakazy jak w § 10 ust. 1 pkt 1 lit. k.

Zaprezentowane powyżej ustalenia planu miejscowego zawierają w swojej treści przepisy ochronne dla Fortu „Luneta Warszawska”.

Powołane przepisy ograniczają aktywność inwestycyjną na przedmiotowym terenie ale jej nie wykluczają. Jednocześnie, nakładają na inwestorów obowiązek takiego realizowania inwestycji aby zachować autentyzm Fortu „Luneta Warszawska” i najcenniejsze wartości otoczenia Fortu.

Przedmiotowe ustalenia planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 6 ppkt b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), stanowiły przedmiot uzgodnienia właściwego merytorycznie organu administracji publicznej, tj. Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie.

Zgodnie z powołanym przepisem projekt każdego planu miejscowego podlega uzgodnieniu przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec szczególnych cech terenów, dla

których sporządzany był projekt planu miejscowego stanowisko Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie miało istotne znaczenie w procesie kształtowania zapisów planu miejscowego.

Realizując ustawowe uprawnienie Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 4 stycznia 2012 r. uzgodnił projekt planu miejscowego.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, iż ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie są jedyną formą ochrony prawnej zabytku, jakim jest Fort „Luneta Warszawska”.

Teren Fortu „Luneta Warszawska” jest wpisany do rejestru zabytków, przez co podlega ochronie prawnej na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.). Znajduje się w granicy historycznego układu urbanistycznego Kleparza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-648, decyzją z dnia 25 stycznia 1984 r. i również z tego powodu podlega prawnej ochronie konserwatorskiej.

Stanowiący przedmiot wystąpienia teren zlokalizowany jest w strefie nadzoru archeologicznego. Niniejszy zapis w planie miejscowym nakłada na inwestora, zgodnie z normą zawartą w art. 31 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązek zwrócenia się do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej zezwalającej na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

Obowiązki spoczywające na inwestorze określone w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, razem z zachowaniem zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny zapewnić ochronę walorów zabytkowo-historycznych Fortu.

Decyzją nr 1590/2016 z dnia 15 lipca 2016 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Przebudowa, remont konserwatorski i zmiana sposobu użytkowania budynku Fortu „Luneta Warszawska” na potrzeby schroniska młodzieżowego wraz: z przebudową instalacji wewnętrznych, w tym wod.-kan., c.o., elektryczną, z budową instalacji wentylacji mechanicznej, z budową zewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na dz. nr 92 obr. 7 Śródmieście przy ul. Kamiennej 16 w Krakowie”* (sygn. sprawy: AU-01-3.6740.2.721.2016.MBF.KKA).

Projekt budowlany był zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z przedłożonego projektu budowlanego wynika, że inwestor nie planuje żadnych ingerencji w istniejący drzewostan.

Ponadto informuję, że:

- 1) decyzją nr 1649/2012 z dnia 20 sierpnia 2012 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Remont konserwatorski i przebudowa południowo – zachodniego narożnika Fortu 12 Bastion IVA „Luneta Warszawska” wraz z remontem zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, przy ul. Kamiennej w Krakowie, na dz. nr 92 obr. 7 Śródmieście”* (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.3.59.2012.EKO);
- 2) po rozpatrzeniu wniosku pełnomocnika inwestora - postanowieniem z dnia 25 marca 2015 r. zawieszono postępowanie w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Remont konserwatorski, odbudowa, rozbudowa, przebudowa Fortu „Luneta Warszawska” Bastion 4a wraz z formami ziemnych fortyfikacji, zmiana sposobu użytkowania i adaptacja pomieszczeń na funkcje muzealne, biurowe, usługowe, gastronomiczne, budowa wewnętrznych instalacji: wodociągowej, hydrantowej, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej, ogrzewczej, wentylacji i klimatyzacji, słaboprądowych i elektrycznych wraz ze stacją transformatorową, budową zjazdu wraz*

z przebudową istniejącego zjazdu z dz. nr 93 obr. 7 Śródmieście na działkę nr 92 obr. 7 Śródmieście, budowa naziemnych miejsc postojowych wraz z dojazdami manewrowymi, konstrukcją oporową na dz. nr 92 obr. 7 Śródmieście, likwidacja istniejącego przyłącza elektroenergetycznego na dz. nr 92 obr. 7 Śródmieście, zabezpieczenie istniejącej sieci elektroenergetycznej na dz. nr 93 obr. 7 Śródmieście, przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej na dz. nr 91, 92, 93 obr. 7 Śródmieście, przebudowa przyłącza wodociągowego na dz. nr 92, 93 obr. 7 Śródmieście, oraz zagospodarowanie terenu na działce nr 92 oraz części działki nr 91/1, 93 obr. 7 Śródmieście przy ul. Kamiennej w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.2.71.2015.MBF).

Jednocześnie informuję, że w dniu 2 lutego 2017 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „*Remont konserwatorski Fortu „Luneta Warszawska” przy ul. Kamiennej w Krakowie wraz z rekonstrukcją wartowni wschodniej, rozbudową i przebudową redity, budową infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 91/1, 92 obr. 7 Śródmieście*”.

Wniosek został zarejestrowany pod sygnaturą: AU-01-3.6740.2.114.2017.MBF i znajduje się na etapie weryfikacji pod względem formalnej kompletności wniosku.

Odnosząc się do kwestii ewentualnego pozyskania do gminnego zasobu ww. nieruchomości uprzejmie informuję, iż nabywanie gruntów na rzecz Gminy Miejskiej Kraków reguluje przepis § 5 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków, w myśl którego pozyskiwanie nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych następuje w przypadku, gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta. Zatem każdorazowo zachodzi konieczność wykazania zasadności pozyskania danej działki do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, a więc możliwości jej wykorzystania na wskazane wyżej cele, na realizację których w budżecie gminnym zarezerwowane zostały środki finansowe.

Zgodnie z procedurą wewnętrzną dotyczącą pozyskiwania terenów pod realizację zadań Gminy, warunkiem niezbędnym podjęcia działań w ww. zakresie, jest istnienie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego wskazującego teren przeznaczony do pozyskania w ramach planowanych zamierzeń inwestycyjnych bądź też uzyskanie prawomocnej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego (ULICP).

Zatem dopiero zaistnienie wskazanych powyżej okoliczności uzasadnia podjęcie czynności mających na celu nabycie konkretnych nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.

Niezależnie od powyższego uprzejmie wyjaśniam, że rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków musi być dokonywane z zachowaniem przepisów dotyczących gospodarki mieniem w samorządzie. Zgodnie z regulacją ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. 2147 z późn. zm.) zamiana nieruchomości, która uregulowana jest w przepisie art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi szczególny tryb dysponowania gruntami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i jest jednym z wyjątków od obowiązującej w powołanej ustawie zasady zbywania nieruchomości w formie przetargu.

Po analizie zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków stwierdzono, że nie ma nieruchomości, które mogłyby zostać zaproponowane w drodze zamiany za teren fortu Luneta Warszawska.

Należy dodać, iż w 2007 r., w związku z otrzymaną warunkową umową sprzedaży prowadzone było postępowanie w sprawie ewentualnego skorzystania przez Gminę Miejską

Kraków z prawa pierwokupu działki nr 91/1 o pow. 1,2392 ha obr. 7 Śródmieście (na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Mając na uwadze, iż koncepcja pozyskania do gminnego zasobu została negatywnie zaopiniowana przez merytoryczne wydziały i jednostki miejskie, uwzględniając bardzo wysoką kwotę transakcji, tj. 27 000 000 zł (ok. 2 178,82 zł za 1 m²), skorzystanie z prawa pierwokupu ww. nieruchomości nie było możliwe.

Wobec powyższego, w świetle powyżej przedstawionych okoliczności faktycznych i prawnych uprzejmie informuję, iż nie jest możliwe nabycie przedmiotowych nieruchomości do zasobu gminnego.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Wydział Architektury i Urbanistyki
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa