



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3814.2018

Kraków, 8 LUL. 2018

**Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie plaży w rejonie dawnego hotelu „Forum”, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 22 maja 2018 r., uprzejmie informuję:

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły II” jest sporządzany na podstawie uchwały nr XXXVII/639/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu. Zostały wykonane wymagane ustawowo czynności proceduralne związane z przystąpieniem do jego sporządzenia, w tym zebrano wnioski do planu. Wpłynęły 94 wnioski. Aktualnie opracowywana jest koncepcja projektu tego planu, a przedstawiony do zaopiniowania i uzgodnień projekt planu będzie stanowił o sposobie rozpatrzenia tych wniosków.

Podstawę prac planistycznych stanowią wytyczne określone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (w brzmieniu ustalonym uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), gdyż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), projekt planu powinien być zgodny z zapisami studium. Według *Studium*, teren objęty granicami sporządzanego planu miejscowego znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 4 Śródmiejski Park Nadwiślański. Jako kierunek zagospodarowania dla przedmiotowej działki w *Studium* ustalono – Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZU o funkcji podstawowej: różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), (...).

W karcie Strukturalnej Jednostki Urbanistycznej nr 4 – Śródmiejski Park Nadwiślański, jako jeden z Kierunków Zmian w Strukturze Przestrzennej wymieniono „Ochronę otwartej przestrzeni doliny Wisły jako przestrzeni publicznej o najwyższych walorach historycznych,

kulturowych i krajobrazowych przed zainwestowaniem obiektami kubaturowymi naziemnymi i nawodnymi.”

Ponadto w obszarze objętym sporządzanym planem obowiązują ustalenia Studium dla niżej wymienionych Stref ochrony konserwatorskiej:

- **Strefa buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO**

Przyjęta decyzją nr 34 COM 8B.59 Komitetu Światowego Dziedzictwa UNESCO, na 34 sesji w dniach 25 lipca – 3 sierpnia 2010 r. w mieście Brasil w Brazylii). Utworzenie strefy buforowej stanowiło wymóg UNESCO i miało na celu ochronę obszaru wpisanego na Listę, a w szczególności jego sylwety. Dla omawianego obszaru planu najistotniejszą częścią sylwety jest wzgórze wawelskie wraz z zamkiem królewskim – w tym zakresie widoków na wzgórze i zamek, i widoków ze wzgórza (ekspozycja czynna i bierna).

Do planów miejscowych należy wprowadzać m.in. zasady:

- szczególnej ochrony wymagają widoki na: zespół wzgórza wawelskiego, Skałkę, wieżę Ratuszową, oraz kościoły i wieże kościelne Starego Miasta i Stradomia oraz Kazimierza z ciągów widokowych na bulwarach wiślanych, począwszy od klasztoru norbertanek po most Kotlarski.

- **Strefa ochrony wartości kulturowych**

- (...) kategorii Dominacji
- obejmującą zasoby kulturowe o najwyższych i wysokich wartościach, zachowane w układzie i substancji, gdzie głównymi działaniami są ich ekspozycja i ochrona,
- wśród kierunków działań przeważają prace konserwatorskie i restauratorskie oraz remonty,
- (...) występuje ograniczona możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych, ich ewentualne inwestycje muszą być podporządkowane ochronie zastanych wartości kulturowych, w tym istniejącemu układowi urbanistycznemu i lokalnemu kontekstowi zabytkowemu.

- **Strefa ochrony sylwety Miasta**

Strefa ochrony sylwety Miasta obejmuje swym zasięgiem elementy struktury przestrzennej, które tworzą unikalną sylwetę Miasta, w tym:

- wzgórze wawelskie wraz z zakolem Wisły,
- dolinę Wisły od klasztoru norbertanek po most kolejowy na Podgórzu.

Ochrona sylwety Miasta wymaga działań ukierunkowanych m.in. na:

- ochronę oraz ekspozycję elementów struktury przestrzennej składających się na sylwetę Miasta,
- zintegrowanie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i przyrodniczego w kontekście ochrony sylwety, w tym kształtowanie terenów zieleni wraz z ochroną przed zainwestowaniem terenów stanowiących wartościowe elementy krajobrazu otwartego.

- **Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu**

(...) obejmuje obszary stanowiące bezpośrednie przedpole płaszczyzny ekspozycji oraz odbioru sylwety Miasta (...) z ważnych punktów i ciągów widokowych:

- (...) obszarów wzdłuż doliny Wisły.

Ochrona i kształtowanie krajobrazu Miasta wymaga m.in. następujących działań:

- uwzględniania w działaniach inwestycyjnych powiązań widokowych w skali lokalnej i miejskiej,
- ochrony przed zainwestowaniem wartościowych elementów środowiska przyrodniczego, składających się na krajobraz Krakowa,

- usuwania elementów dysharmonijnych.

W strefie wskazano najważniejsze i najcenniejsze miejsca widokowe

- Punkty, ciągi i osie widokowe - jako miejsca o szczególnej ekspozycji sylwety Miasta, a także krajobrazu otwartego, o najwyższej atrakcyjności i znaczeniu dla jego tożsamości - wymagają bezwzględnego zachowania i uwzględniania w działalności planistycznej, projektowej i realizacyjnej. (...)
- Punkty i ciągi widokowe położone wewnątrz Miasta - o dużej skali zasięgu widocznych panoram - usytuowane w miejscach, które stanowią wzniesienia i dominanty lub szerokie otwarcia terenowe:
 - wzgórze wawelskie, (...),
 - dolina Wisły (na całym jej odcinku, począwszy od swobodnej linii brzegowej na przestrzeni od Tyńca po Zwierzyniec, dalej, wzdłuż nadrzecznych bulwarów po okolice Pleszowa), skarpa wiślana na południe od placu Centralnego w Nowej Hucie, mosty na Wiśle - Dębnicki, Grunwaldzki, Józefa Piłsudskiego oraz Powstańców Śląskich, (...).

Miejsca widokowe oraz powiązania widokowe (...) należy uwzględniać przy sporządzaniu planów miejscowych.

Harmonogram prac planistycznych przewiduje uchwalenie planu w IV kwartale 2018 r. Harmonogram ten nie uwzględnia ewentualnych ponowień procedury planistycznej, mogących wynikać m.in. z niezyskania opinii i uzgodnień, rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta Krakowa, wprowadzenia zmian przez Radę Miasta Krakowa oraz nieprzewidywalnych okoliczności, np. zmiany stanu prawnego.

Działka nr 23/11 obręb 12 Podgórze, na której zlokalizowane są obiekty tzw. „plaży” stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków i znajduje się w obszarze objętym granicami ww. sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i równocześnie podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wiśły” (uchwała nr LXXXI/1240/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wiśły”). Zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego działka ta przeznaczona jest pod zieleni urządzoną: powszechnie, publicznie dostępny ogród-park miejski – Bulwary Wiślane (ZPb.7). W terenie tym, w miejscu określonym na Rysunku Planu nieprzekraczalną linią zabudowy (na dz. nr 23/11) ustalenia planu dopuszczają lokalizację budynku usług gastronomicznych lub usług turystyczno-rekreacyjnych, obsługującego plażę. Ze względu na konieczność ochrony widoku na Wawel i Skalkę ustalona została m.in. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń budowlanych: do rzędnej 206,5 m n.p.m (co wynosi ok. 1,5 m od poziomu terenu istniejącego).

W stosunku do obiektów tzw. „plaży” prowadzone jest administracyjne postępowanie egzekucyjne w przedmiocie rozbiórki, które aktualnie jest zawieszone z uwagi na toczące się postępowanie sądowo-administracyjne w tym zakresie. Natomiast lokalizacja urządzeń rozrywkowych typu wesołe miasteczko, karuzela, „diabelski młyn” w tym planie dopuszczona została w terenach ZPb.17, ZPb.18, zlokalizowanych na lewym brzegu Wisły pomiędzy mostem Kotlarskim a stopniem wodnym Dąbie. Tymczasem dla działki nr 42/1 obręb 12 Podgórze, na terenie której cyklicznie lokalizowane są urządzenia służące celom rozrywkowym (wesołe

miasteczko), stanowiącej własność Skarbu Państwa oddaną w użytkowanie wieczyste podmiotowi prywatnemu, ustalenia obowiązującego planu miejscowego obszaru „Bulwary Wisły” ustalają przeznaczenie pod zabudowę usługową (U.7) z następującymi ustaleniami, zawartymi w § 22 tekstu uchwały w sprawie planu:

§ 22

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U.7 z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.
2. W wyznaczonym terenie:
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, której powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów nadziemnych na działce budowlanej;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej w parterach budynków.
3. W wyznaczonym terenie dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku dawnego hotelu. W przypadku zachowania istniejącego budynku dawnego hotelu obowiązuje zakaz zmian w obrębie jego bryły (w tym również zakaz rozbudowy oraz dobudowy nowych elementów) – z wyjątkiem części parterowej i podziemnej, dla których dopuszcza się rozbudowę, lecz bez możliwości zwiększania ich wysokości.
4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość obiektów i urządzeń budowlanych - wysokość ustalona jako bezwzględna:
 - a) w części terenu pomiędzy ul. Konopnickiej i Ludwinowską, ograniczonej linią regulacyjną wysokości zabudowy:
 - dla budynków zlokalizowanych od strony Bulwaru Wołyńskiego: do rzędnej 223 m n.p.m. (co wynosi 18 m od poziomu rzędnej 205 m n.p.m., stanowiącej poziom odniesienia dla ustalonych w tym terenie wysokości. Za punkt odniesienia dla ustalonych wysokości względnych przyjęto rzędną poziomu gruntu w rejonie ulicy Konopnickiej – średnio 205 m n.p.m.);
 - dla budynków zlokalizowanych w strefie ochrony widoku z wieży w Łagiewnikach na Skatkę: do rzędnej 223 m n.p.m. (co wynosi 18 m od poziomu rzędnej 205 m n.p.m., stanowiącej poziom odniesienia dla ustalonych w tym terenie wysokości);
 - dla pozostałej zabudowy w tej części terenu: do rzędnej 233 m n.p.m. (co wynosi 28 m od poziomu rzędnej 205 m n.p.m., stanowiącej poziom odniesienia dla ustalonych w tym terenie wysokości) z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3;
 - b) w pozostałej części terenu: do rzędnej 206,5 m n.p.m. (co wynosi 1,5 m od poziomu rzędnej 205 m n.p.m., stanowiącej poziom odniesienia dla ustalonych w tym terenie wysokości);
 - 2) geometria dachów: dla części terenu pomiędzy ul. Konopnickiej i Ludwinowską, ograniczonej linią regulacyjną wysokości zabudowy - dowolna, dla pozostałej części terenu - dachy płaskie;
 - 3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20%;
 - 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: nie więcej niż 65%;
 - 5) nakaz powiązania komunikacyjnego - pieszego i funkcjonalnego z przestrzenią publiczną, jaką stanowią Bulwary.
5. Ponadto w wyznaczonym terenie ze względu na szczególną ekspozycję i relacje widokowe z otoczeniem ustala się:

- 1) przy realizacji inwestycji nakaz uwzględnienia, zachowania i ochrony istniejących powiązań widokowych na Wawel, Skatkę, kościoły Kazimierza, Podgórze;
- 2) nakaz kształtowania wysokiej jakości formy architektonicznej obiektów;
- 3) nakaz rozczłonkowania i artykulacji formy architektonicznej obiektów;
- 4) nakaz wykorzystania wysokiej jakości naturalnych materiałów wykończeniowych;
- 5) zakaz zastosowania agresywnej (konkurencyjnej dla obiektów zabytkowych) kolorystyki i oświetlenia;
- 6) w niezabudowanej części terenu nakaz urządzenia terenów zieleni, dostępnych od strony Bulwaru Wołyńskiego;
- 7) dodatkowo dla części terenu, gdzie może być lokalizowana zabudowa nie przekraczająca wysokości bezwzględnej do 206,5 m n.p.m.:
 - a) nakaz dachów płaskich lub tarasów, z możliwością nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność. Wskazane jest kształtowanie tych dachów w sposób zapewniający możliwość dostępu na ich powierzchnię od strony Bulwaru Wołyńskiego i utworzenie na nich tarasu widokowego;
 - b) nakaz stosowania balustrad ażurowych, zapewniających wgląd;
 - c) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na dachach oraz na powierzchni terenu.
6. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w pozostałych ustaleniach planu.

Ponadto ustalenia dotyczące Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 9 ust. 2 tekstu uchwały w sprawie planu) stanowią że dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się między innymi:

- nakaz harmonijnego i eleganckiego ukształtowania wnętrza doliny rzeki w najbardziej reprezentacyjnej części centrum miasta;
- zakaz utrwalania dysharmonijnej zabudowy o niskich standardach, walorach użytkowych i estetycznych, pozostającej w kolizji z ustalonym przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania terenu;
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem tymczasowych obiektów usługowo-handlowych towarzyszących odbywającym się imprezom masowym - na czas ich trwania
- przy iluminacji obiektów - nakaz zastosowania oświetlenia podkreślającego walory architektoniczne obiektu oraz uwzględniającego zasadę ukazywania obiektów iluminowanych w kontekście otoczenia - dotyczy to w szczególności iluminacji obiektów stanowiących przedpole widoku na wzgórze wawelskie, sylwetę Starego Miasta, sylwetę klasztoru sióstr norbertanek, historyczne układy urbanistyczne;
- zakaz zastosowania agresywnej (konkurencyjnej dla obiektów zabytkowych) kolorystyki i oświetlenia;

Ze względu na ochronę widoku na Wawel i Skatkę teren U.7 został podzielony linią regulacyjną wysokości zabudowy, oznaczoną na Rysunku Planu na dwie części w taki sposób, że na fragmencie terenu U.7 w bezpośrednim sąsiedztwie z działką nr 23/11 możliwa jest do zlokalizowania jedynie zabudowa podziemna, o wysokości do rzędnej 206,5 m n.p.m. (co wynosi około 1,5 m od poziomu terenu istniejącego) - czyli wysokości analogiczne, jak w części

sąsiedniego terenu ZPb. 7, na której plan miejscowy dopuszcza lokalizację budynku usług gastronomicznych lub usług turystyczno-rekreacyjnych, obsługującego plażę.

Uprzejmie informuję, że ocena zgodności lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych z przepisami prawa, w tym ustaleniami planu miejscowego, należy do kompetencji organów nadzoru budowlanego. W przypadku obszaru Miasta Krakowa organem właściwym do dokonania takiej oceny jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Planowania Przestrzennego
3. Wydział Spraw Administracyjnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa