



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

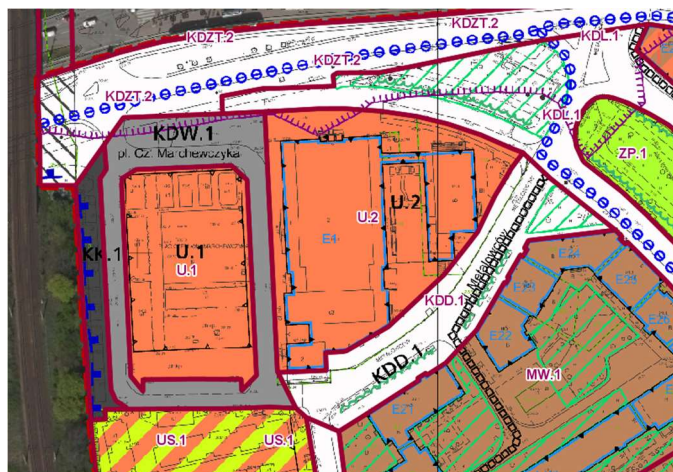
OR-03.0003.50.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie wznowionych prac budowlanych w Hali Targowej przy al. Daszyńskiego, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 17 stycznia 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Hala Targowa w Krakowie objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon alei Ignacego Daszyńskiego”, ustalonego uchwałą nr CXIV/3010/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 7 listopada 2018 r. poz. 7548). Plan ten obowiązuje od 22 listopada 2018 r. Pełna treść jego ustaleń w części tekstowej oraz graficznej została opublikowana w BIP Miasta Krakowa pod adresem: <https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=103900>. Wskazana nieruchomość znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **U.2** – tj. Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi (§ 19 uchwały). Nadto w części graficznej ww. planu miejscowego obiekty istniejące w tym terenie oznaczone zostały symbolem **E1** – tj. obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Regulacja w tym zakresie została ustanowiona w przepisie § 9 uchwały, w szczególności w jego ust. 4.



Rys. 1. Fragment części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon alei Ignacego Daszyńskiego” w kontekście położenia Hali Targowej w Krakowie.

Dla wskazanej lokalizacji, tj. Hali Targowej przy ul. Daszyńskiego 3 w Krakowie, a dokładniej dla segmentu wysokiego i przyległego do niego od strony północnej fragmentu pasażu zachodniego, decyzją nr 353/6740.2/2023 z dnia 7 lipca 2023 r. został zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na roboty budowlane dla zamierzenia budowlanego pn. *Przebudowa w zespole hal targowych: segmentu wysokiego i przyległego do niego od strony pn. fragmentu pasażu zachodniego na działce nr 1/8 obr. 17, jedn. ewid. Śródmieście, aleja Ignacego Daszyńskiego 3 w Krakowie* (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.62.2023.MAM).

W dokumentacji wskazano, że obiekt pełnił funkcję usługową i taka funkcja będzie kontynuowana po przebudowie. W projekcie wskazano kategorię: XVII – *budynki handlu, gastronomii i usług, jak: sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk, budynki dworcowe.*

Projekt przebudowy zatwierdzony powyższą decyzją o pozwoleniu na budowę dotyczy jednego lokalu – tj. całość po przebudowie będzie stanowić jeden lokal usługowy przystosowany do potrzeb klubu tanecznego, w ramach którego projektowane są 3 sale taneczne (na 1. piętrze, na 2. piętrze i na 3. piętrze). Zakres inwestycji dotyczy segmentu wysokiego – dawnej chłodni oraz przyległego do segmentu wysokiego lokalu usługowego w pasażu zachodnim – części niskiej. Część niska będzie stanowić część wejściową oraz pomocniczą dla projektowanej przebudowy w części segmentu wysokiego. W zakresie segmentu wysokiego (dawnej chłodni) projekt obejmuje: wzmocnienie stropów, przebudowę wewnętrznego podziału pomieszczeń, przebudowę wewnętrznej komunikacji, przebudowę węzła sanitarnego, wyposażenie obiektu w instalacje poprzez rozbudowę istniejących instalacji (zakres projektu technicznego), w tym monitoringu, wykonanie okien dla doświetlenia pomieszczeń na 2. i 3. piętrze. Przebudowa mieści się w zakresie istniejącej kubatury budynku. Przebudowa obejmuje swoim zakresem powierzchnię 1016,63 m².

Projektowana inwestycja znajduje się na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon alei Ignacego Daszyńskiego”, na obszarze oznaczonym w załączniku graficznym do planu jako U2. Projekt zagospodarowania terenu/działki i projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ustaleniami ww. planu. Inwestor złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadany prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie objętym niniejszą decyzją. Inwestycja została uzgodniona przez Miejskiego Konserwatora Zabytków postanowieniem z 12 czerwca 2023 r. (znak: KZ-02.4120.1.78.2023.KB).

Analizując komplet zgromadzonego materiału dowodowego organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* i udzielił pozwolenia na przebudowę zgodnie z przedmiotem wniosku. Wobec niezaskarżenia powyższej decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna 31 lipca 2023 r.

Ad 2.

Zespół Hali Targowej przy al. Daszyńskiego był ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz objęty ochroną w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon alei Ignacego Daszyńskiego”. Koncepcje przekształcenia wysokiego segmentu Hali Targowej (dawnej chłodni) były najpierw przedmiotem opiniowania przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, a następnie zamierzenie inwestycyjne pn. *Przebudowa w zespole hal targowych: segmentu wysokiego i przyległego do niego od strony pn. fragmentu pasażu zachodniego na działce nr 1/8 obr. 17 jedn. ewid. Śródmieście, aleja Ignacego Daszyńskiego 3 w Krakowie* zostało uzgodnione przez Miejskiego Konserwatora Zabytków postanowieniem z 12 czerwca 2023 r. (znak: KZ-02.4120.1.78.2023.KB) w ramach postępowania o wydanie pozwolenia budowlanego zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*. Postanowienie zawierało również warunki dodatkowe, niezbędne do wypełnienia przez inwestora. Integralnym elementem projektu budowlanego był program prac konserwatorskich opracowany przez dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki. Planowana inwestycja zakłada przebudowę segmentu wysokiego hal i przyległego do niego od strony pn. fragmentu pasażu zachodniego w celu dostosowania budynków do pełnienia nowej funkcji – klubu tanecznego. Dokumentacja nie określała ani zasad, ani godzin funkcjonowania obiektu. Zakres przekształceń obejmował m.in. przebudowę wewnętrznego podziału pomieszczeń, komunikacji wewnętrznej, przebudowę i rozbudowę pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, przebudowę instalacji i in. W segmencie wysokim ponadto miały zostać wprowadzone okna oraz wymienione drzwi. Z zewnątrz budynki miały zostać poddane remontowi budowlano-konserwatorskiemu.

W trakcie realizacji inwestycji przy budynku chłodni zespół Hali Targowej został wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1665/M na mocy decyzji Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z 5 lipca 2024 r. Decyzja ta jest ostateczna. Zakres wpisu do rejestru zabytków nie stanowił podstawy do ograniczenia uprzednio uzgodnionego zakresu remontu adaptacyjnego budynku. W decyzji tej wskazano: „Prace i roboty wykonane w budynku chłodni w 2024 r. nie mają wpływu na posiadane przez zespół wartości zabytkowe. Były dopuszczone ze stanowiska konserwatorskiego na podstawie uzgodnień dot. budynku figurującego w gminnej ewidencji zabytków. Zatem nie uszczuplają w stopniu znaczącym walorów zespołu”. Zakres prac uzgodnionych przed wpisem do rejestru zabytków oraz tych dopuszczonych pozwoleniem konserwatorskim po wpisie do rejestru, a polegających na dokończeniu rozpoczętej inwestycji, jest praktycznie tożsamy (różnica jest aktualne wskazanie na konieczność zachowania w charakterze tzw. świadka elementów urządzeń chłodniczych).

W związku z wpisem do rejestru zabytków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, zaistniała konieczność wydania pozwolenia konserwatorskiego na prace dotychczas niezrealizowane, a objęte projektem. Pozwolenie konserwatorskie zostało wydane 13 listopada 2024 r. Planowana inwestycja zakłada dokończenie przebudowy segmentu wysokiego hal i przyległego do niego od strony północnej fragmentu pasażu zachodniego. Analiza przedłożonej dokumentacji projektowej pozwala stwierdzić, że uwzględniono w niej wcześniejsze uzgodnienia konserwatorskie oraz wskazano prace dotychczas wykonane, tj. przed wpisem budynków do rejestru zabytków. Pod względem konserwatorskim zaplanowany sposób wykorzystania dawnej chłodni jest akceptowalny. Z tego punktu widzenia kluczowe jest, aby funkcja nie obniżała walorów stylowych i wartości zabytkowego obiektu.

Ad 3.

Hala Targowa usytuowana jest na działce nr 1/8, obr. 17 jedn. ewid. Kraków – Śródmieście, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków i obciążonej prawem użytkowania wieczystego na rzecz Społem Podwawelska Spółdzielnia Spożywców w Krakowie. Przekazanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości nie nastąpiło poprzez zawarcie umowy, lecz w wyniku orzeczenia sądowego. W orzeczeniu tym nie zostały określone szczegółowe warunki użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, w tym jego cel.

Ad 4 i 5.

Prezydent Miasta Krakowa działający jako organ administracji architektoniczno – budowlanej nie może ingerować w rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej. O sposobie użytkowania obiektu decyduje inwestor, pod warunkiem spełnienia wymogów przewidzianych przepisami prawa. Przepisy prawa, w tym ustawy *Prawo budowlane*, stanowiące podstawę działania organów administracji architektoniczno-budowlanej, nie przewidują konsultacji społecznych przed wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o ile w ramach takiego postępowania nie zachodzi konieczność przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Wydział Planowania Przestrzennego
5. Biuro Architekta Miasta
6. Wydział Przedsiębiorczości i Innowacji
7. Wydział Dialogu, Konsultacji i Kontaktu Obywatelskiego
8. Wydział ds. Turystyki
9. Kancelaria Prezydenta
10. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
11. Wydział Komunikacji Społecznej
12. Wydział Spraw Administracyjnych
13. Biuletyn Informacji Publicznej
14. Aa