



## **OCHRONA WALORÓW ARCHITEKTONICZNYCH I KRAJOBRAZOWYCH W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PRZYKŁADZIE STAREGO PODGÓRZA W KRAKOWIE. CZĘŚĆ 2**

### **PROTECTION OF ARCHITECTURAL AND LANDSCAPE VALUES IN LOCAL SPATIAL PLANS BASED ON THE EXAMPLE OF THE OLD PART OF PODGÓRZE IN KRAKOW. PART 2**

**Marceli Łasocha**

mgr inż. arch.

Politechnika Krakowska

Wydział Architektury

Zakład Kompozycji i Planowania Krajobrazu

Urząd Miasta Krakowa

Biuro Planowania Przestrzennego

Pracownia Urbanistyczna

#### **STRESZCZENIE**

Przedmiotem artykułu jest sposób uwzględnienia walorów architektoniczno-krajobrazowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na przykładzie planów uchwalonych na przełomie 2013/2014 r. przez Radę Miasta Krakowa dla Starego Podgórze w Krakowie.

Słowa kluczowe: ochrona krajobrazu, ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych, plan miejscowy,

#### **ABSTRACT**

The subject of this article is methods of accounting for architectural and landscape values in local development plans based on the example of the plans adopted by the Krakow city council for the old part of the Podgórze district over the past 20 years.

Key words: landscape protection, local spatial plan, protection of architectural and landscape values.

## 1. WSTĘP

Problem ochrony walorów krajobrazowych jest istotnym zagadnieniem w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wiadomo, że należy chronić piękne widoki, gdyż decydują one o atrakcyjności i wartości (również materialnej) obszaru. Natomiast sposób, w jaki można to czynić, nie jest dokładnie określony, ponieważ walory te są trudne do jednoznacznego zdefiniowania i ochrony. Świadczą o tym liczne akty normatywne mające tę kwestię regulować – np. ustawa o ochronie przyrody [11], ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [13], jak również podpisany przez Prezydenta RP (21 maja 2013 r.) projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu [5].

Artykuł ten ma na celu pokazanie, jak chronić walory krajobrazowe za pomocą planów miejscowych na przykładzie fragmentu miasta Krakowa – Starego Podgórza.

W związku ze złożonością tematu artykuł podzielono na dwie części. W części pierwszej przedstawione zostały uwarunkowania prawne, historyczne, stan planistyczny oraz omówiono, jak rozwiązano problem ochrony krajobrazu w już nieobowiązującym planie miejscowym ogólnym z dnia 16 listopada 1994 r. W części drugiej przedstawiono zasady ochrony walorów architektoniczno-krajobrazowych w obecnie obowiązujących dokumentach prawa miejscowego (miejscowych planach) sporządzonych przez Biuro Planowania Przestrzennego UMK dla Starego Podgórza (dalej SP).



Ryc. 1. Schemat planów miejscowych dla SP.

Fig. 1. Scheme of spatial plans prepared for Old Podgórze district. Źródło / Source: Opracowanie Biura Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa (dalej BP UMK).

## 2. WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE – OKREŚLENIE ZASOBU

W ramach wstępnych prac planistycznych dla obecnie obowiązujących planów miejscowych sporządzono analizę architektoniczno-krajobrazową. Celem opracowania była analiza i ocena kompozycji oraz występujących walorów architektonicznych i krajobrazowych Podgórza. Dokument był opracowaniem zbiorczym dla pięciu z siedmiu sporządzanych planów (nie obejmował planu „SP – Krzemionki” oraz „SP – Czyżówka”).

W sporządzonej analizie skupiono się na następujących aspektach widokowych:












- widokach lokalnych, których osie kształtują się najczęściej wzdłuż ulic (np. ul. Smolki, ul. Długosza) lub prostopadle do nich (np. ul. Kalwaryjska, ul. gen Kutrzeby) zazwyczaj na obiekty architektoniczne znajdujące się powyżej obserwatora;
- widokach ponadlokalnych (ekspozycja czynna) rozpościerających się ze Wzgórza Krzemionek na Wawel (np. ze schodów do parku Bednarskiego), na kopiec Kościuszki (np. z Kamieniołomu nad Redemptorystami), na kościół w Łagiewnikach (np. z relikwiarza dawnej twierdzy Kraków) czy na kościół Mariacki (np. z ul. Parkowej);
- widokach ponadlokalnych na obiekty znajdujące się na terenie planu (ekspozycja bierna), np. z mostu i ronda Grunwaldzkiego na IV LO i wieże kościoła Redemptorystów, z bulwarów wiślanych na całe Wzgórze Krzemionek z mającą ponad linią drzew stacją nadawczą TVP Kraków etc.

Bardzo istotnym uwarunkowaniem wpływającym na percepcję obszaru jest rzeźba terenu. W SP z doliną rzeki Wisły sąsiaduje wypiętrzenie Wzgórza Krzemionek. Na wzgórzu zlokalizowany jest niemalże cały plan „SP – Wzgórze Lasoty” oraz „SP – Krzemionki”. Pozostałe plany obejmują obszar znajdujący się na zboczach lub u podnóża Krzemionek. Ponadto tereny objęte planami „SP– Kalwaryjska” i „SP – Limanowskiego” leżą w odległości ok. 50 m od brzegu rzeki Wisły.

Na Wzgórzu Krzemionek lub na jego stokach zlokalizowane są wymieniane w części historycznej obiekty będące dominantami lub subdominantami obszaru.



### UWARUNKOWANIA PLANSZA ZBIORCZA NR 13 - ANALIZA WALORÓW ARCHITEKTONICZNO - WIDOKOWYCH

	granice obszarów objętych planami		punkty widokowe ponadlokalne		punkty widokowe lokalne
	ciągi widokowe ponadlokalne		ciągi widokowe lokalne		zamknięcia widokowe
	dominanty ponadlokalne		akcenty i subdominanty lokalne		osie widokowe lokalne
	osie widokowe ponadlokalne				

Ryc. 2. 3 Fragment analizy walorów architektoniczno-widokowych. Legenda do analizy walorów architektoniczno-widokowych.

Fig. 2. 3 A fragment of architectural and landscape values analysis. Captions for architectural and landscape values analysis. Źródło/Source: Opracowanie BP UMK

Kolejnym istotnym uwarunkowaniem w odbiorze obszaru jest istniejący kwartałowy układ zabudowy. Kręgosłupem układu jest ul. Kalwaryjska – od której odchodzą prostopadłe drogi dojazdowe. Już same ulice i ich pierzeje wyznaczają ściany wewnątrz architektoniczno-krajobrazowych, a na większości zamknięć ulicznych (zamknięć widokowych) znajdują się znaczące obiekty w krajobrazie (akcenty i subdominanty).

**Z przedstawionych analiz uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych wyciągnięto następujące wnioski:**

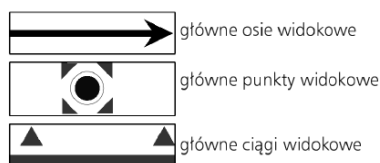
- w celu ochrony widoków lokalnych najważniejsze jest, aby nie zasłaniać zamknięć ulic lub luk w zabudowie (w przypadku ciągów widokowych), gdyż otwierają one widok na znaczące obiekty;
- w celu ochrony widoków ponadlokalnych najważniejsze jest takie ograniczanie wysokości zabudowy, aby nie zasłaniała ona eksponowanych obiektów, będących dominantami ponadlokalnymi. Istotne jest, że w związku ze spadkiem terenu (na każde 10 m około 2,5 m spadku) zabudowa znajdująca się w oddaleniu od wyznaczonego punktu widokowego lub eksponowanego budynku (w związku z generalnymi ograniczeniami wysokości zabudowy do około 20 m) nie miała wpływu na percepcję obiektu. Zapisy ochronne powinny odnosić się jedynie do zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie eksponowanego obiektu.

### 3. OCHRONA WALORÓW ARCHITEKTONICZNYCH I KRAJOBRAZOWYCH PRZEZ ZAPISY PLANÓW MIEJSCOWYCH

Dokument planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy [13] składa się m.in. z tekstu oraz rysunku planu. W obu tych dokumentach mogą być zawarte ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu oraz zagadnień widokowych.

Na rysunkach planów dla SP, sporządzonych w skali 1:1000, znajdują się (przeniesione z analizy walorów) oznaczenia określające elementy krajobrazowe (ryc. 4, 5). Elementy te, zgodnie z legendą, to: główne osie, punkty i ciągi widokowe. Powyższe walory widokowe przeniesiono z pominięciem podziału na zasięg, czyli lokalność lub ponadlokalność widoku. Dokładniejsza analiza konstrukcji legendy wskazuje, że ww. elementy oznaczono jedynie jako elementy informacyjne niestanowiące ustaleń planu. Czy w takim razie ich wyznaczenie jest jedynie iluzoryczne i nie niesie za sobą żadnych konsekwencji prawnych lub planistycznych?!

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:



Ryc. 4. Fragment legendy uchwalonego mpzp „SP-Mateczny”.

Fig. 4. A fragment of the graphical part captions for the spatial plan „SP-Mateczny”. Źródło/Source: [7]

Ryc. 5. Fragment mpzp „SP – Mateczny” z oznaczonymi elementami krajobrazowymi.

Fig. 5. A fragment of spatial plan „SP-Mateczny”. Źródło/Source: [7]

W tekstowych ustaleniach planu tylko w jednym miejscu znajduje się krótki zapis przywołujący aspekty widokowe, a mianowicie w § 5 pt. *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego* w ust. 4 czytamy (cyt. z mpzp „SP – Kalwaryjska” [8]): *W zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) ustala się zakaz:*

- lokalizacji wolnostojących masztów;



- lokalizacji anten, stacji bazowych i innych urządzeń technicznych w miejscach widocznych z Placu Niepodległości oraz z przestrzeni publicznych w których na Rysunku Planu określone zostały punkty, ciągi i osie widokowe<sup>1</sup>.

Plan wprost stara się chronić obszar przed dewastacją krajobrazu przez ograniczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (obiektów, które już niemalże na stałe wkradły się w polski krajobraz) tak, aby nie pogarszały percepcji wartościowych obiektów kompozycyjnych. Jednakże w związku z wciąż nieprecyzyjną formą ww. zakazu (widoczność musi być określana każdorazowo przez organ wydający konkretne pozwolenie na budowę)<sup>2</sup> oraz wprowadzoną „specustawą” o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (ustawa weszła w życie 17 lipca 2010r.)<sup>3</sup> pozostawiono ww. ustalenia w grupie elementów informacyjnych, niestanowiących ustaleń planu.

W pozostałych tekstowych ustaleniach planów nie znajduje się więcej odwołań do przywołanych na rysunku aspektów krajobrazowych – nie ma odniesień do płaszczyzn widokowych, ekspozycji czynnej, bierniej, brak również odwołań do dominant czy akcentów urbanistycznych, których występowanie w tym rejonie Krakowa wskazywała analiza walorów architektoniczno - krajobrazowych.



Ryc. 6. Infrastruktura techniczna obecnie funkcjonująca w sąsiedztwie przestrzeni publicznych szpecąca widok na Wawel.

Fig. 6. Technical infrastructure existing in the neighborhood of public spaces, which destroys the view of Wawel Castle. Source /Źródło: BP UMK.

W tym miejscu należy zadać pytanie: dlaczego sporządzono analizę walorów architektoniczno-krajobrazowych, skoro nikt z niej nie skorzystał? Czyżby całą ochronę ograniczono jedynie do krótkiego zapisu odnoszącego się do infrastruktury?

<sup>1</sup> Fragment planu „Stare Podgórze-Kalwaryjska” [8] – ustalenia jednolite dla wszystkich planów dla SP.

<sup>2</sup> Zgodnie z przeświadczeniem komórki prawnej Biura Planowania UMK elementy ustaleń planu muszą nieść za sobą wyraźne konsekwencje prawne. Skoro samo oznaczenie na rysunku ww. elementów nie będzie niosło za sobą zobowiązań, to nie powinno się ich kwalifikować jako ustalenia planu. Aby zobrazować powyższe, można posłużyć się przykładem zapisu niosącego wprost konsekwencje zapisane w planie: „Ustala się nakaz lokalizacji w odległości 5 m od osi widokowych frontowych elewacji budynków”.

<sup>3</sup> Więcej o ustawie np. w materiałach przedstawionych w trakcie debaty zorganizowanej przez UKE w Warszawie w dniu 28.10.2010r. [http://www.uke.gov.pl/files/?id\\_plik=7911\\_](http://www.uke.gov.pl/files/?id_plik=7911_)

#### 4. OCHRONA ASPEKTÓW WIDOKOWYCH POPRAZ WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY

Pomimo braku wprost sformułowanych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do ochrony aspektów widokowych obowiązujące miejscowe plany chronią te wartości, posługując się innymi podstawowymi elementami zapisu planistycznego.

W dalszej części artykułu zostanie omówiony sposób ochrony czterech obiektów (znajdujących się w granicach planów „SP – Mateczny”, „SP – Kalwaryjska” oraz „SP – Wzgórze Lasoty”) wraz z charakterystycznym krajobrazem, o którego wartości te objekty w znacznej mierze stanowią.

##### 4.1. Kościół Redemptorystów

W planach miejscowych, zgodnie z art. 15 ust. 6 ustawy dla każdego terenu, określa się wskaźniki urbanistyczne, takie jak: maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość zabudowy i dodatkowo **maksymalna wysokość bezwzględna zabudowy**, która pełni kluczową rolę w ochronie niektórych wartości widokowych. W słownikach planów pojęcie to zdefiniowano w następujący sposób:

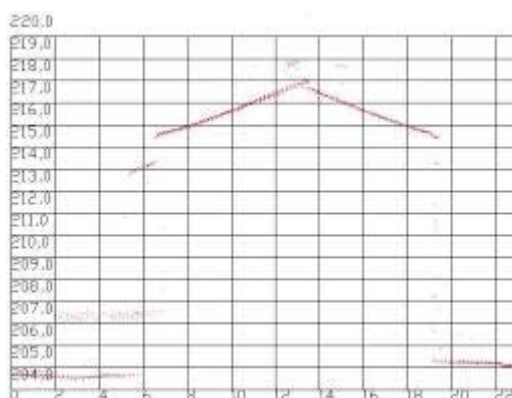
*[...] wysokość bezwzględna zabudowy – należy przez to rozumieć rzędną wyrażoną w metrach nad poziomem morza, której wielkości nie mogą przekroczyć objekty budowlane, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994. Prawo budowlane (t.j. Dz. U z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm)<sup>4</sup>*

Dzięki tak zdefiniowanemu pojęciu w planach określono wysokość, której żadna część jakiegokolwiek obiektu budowlanego nie może przekroczyć (w tym często lokalizowane na dachach urządzenia infrastrukturalne, takie jak wentylatory czy maszynownie dźwignów).



Ryc. 7. Widok z ul. Kalwaryjskiej na wieżę kościoła Redemptorystów z rysowaną linią gzymsu możliwej zabudowy.

Fig. 7. View from Kalwaryjska street on the Redemptorists' church tower with the line (cornice) showing the possible building construction. Źródło/Source: BP UMK



Ryc. 8. Przekrój zabudowy wygenerowany dzięki laserowemu skanowaniu Krakowa LIDAR 2006.

Fig. 8. Section of building construction generated by laser scanning LIDAR Krakow  
Źródło/Source: BP UMK.

Fakt ten wykorzystano w celu utrwalenia jednego ze znaczących widoków lokalnych. Mowa tutaj o otwarciu widokowym, na wieżę kościoła Redemptorystów, w ciągu ul. Kal-

<sup>4</sup> Definicja zawarta w miejscowym planie "Stare Podgórze – Mateczny" [7] – ustalenia jednolite dla wszystkich planów dla SP.

waryjskiej (patrz ryc. 8). Jako cel przyjęto takie ustalenie maksymalnej wysokości bezwzględnej zabudowy, aby tarcza zegarowa znajdująca się na wieży była zawsze widoczna dla przechodnia spacerującego po wschodniej stronie ul. Kalwaryjskiej. Wartość, której nie mogła przekroczyć zabudowa (przyjęta na podstawie analizy materiału fotograficznego), to poziom górnego gzymsu kamienic sąsiednich. Parametr precyzyjnie ustalono wykonując przekroje chmury punktów (program Dephos: laserowe skanowanie Krakowa LIDAR 2006) dla kamienic sąsiednich, ustalając ją na poziomie 214 m n.p.m.

Ochronny zapis planu „SP – Kalwaryjska” odnoszący się do kamienicy frontowej brzmi następująco: *W odniesieniu do nieruchomości pod adresem: ul. Kalwaryjska 49, dopuszcza się realizację robót budowlanych polegających na budowie lub nadbudowie budynku frontowego do maksymalnej wysokości bezwzględnej zabudowy 214 m n.p.m.*

#### 4.2. IV Liceum Ogólnokształcące

Budynek liceum to masywny obiekt znajdujący się na zboczu Krzemionek. Jest dobrze widoczny spoza obszaru (Bulwary Wiślane, rondo Grunwaldzkie), stąd sytuację widokową określa się jako ponadlokalna ekspozycja bierna.

W przypadku ochrony obiektu liceum istotny jest spadek terenu (od szkoły w stronę Wiśły) oraz fakt, że w związku z wpisem do rejestru zabytków obszaru architektoniczno-urbanistycznego Podgórze, w miejscowych planach dla każdego budynku będącego obiektem frontowym (posadowionym najbliżej drogi publicznej), określono zakres możliwych przemian przestrzennych – dopuszczonych robót budowlanych w tych obiektach (ryc. 10). Dla wszystkich obiektów znajdujących się przed budynkiem szkoły plan ustalił ograniczenia wysokościowe (kolor czerwony – nakaz zachowania kształtu bryły i gabarytów obiektów, kolor jasnobrązowy – możliwość przebudowy dachu w zależności od kąta nachylenia połaci). Zabudowa znajdująca się w drugiej linii (na wschód) przy ul. Zamoyńskiego, w związku ze spadkiem terenu (znajduje się już około 10 m p.p.t. szkoły) i generalnym ograniczeniem wysokości zabudowy do około 20 m, nie odgrywa już żadnej roli w dalekiej percepcji widoku. Mając powyższe na uwadze, skoro obiekt ten jest obecnie dobrze eksponowany, a nie zmieni się wysokość jego otoczenia – widok zostanie zachowany.

Podobną analizę i analogiczne zapisy ochronne wprowadzono w innych planach dla wszystkich dominant wysokościowych, tak aby nie uległy one już dalszym przesłonięciom przez nowo powstałą zabudowę.



Ryc. 9. Widok z ul. Krakowskiej na obszar sporządzanych planów z widocznymi: IVLO i anteną TVP Kraków.

Fig. 9. View from Krakowska street on the IV High School and TV aerial. Źródło/Source: Zdjęcie autora/ Autor's photo.



Ryc. 10. Plansza ukazująca możliwe przemiany przestrzenne. Po prawej stronie budynek szkoły.

Fig. 10. A fragment of the building area development analysis „SP – Kalwaryjska”. Źródło/Source: BP UMK

### 4.3. Plac Niepodległości

Miejszem odnoszącym się do kształtowania zabudowy jest również widok na most Piłsudskiego oraz Wawel ze schodów prowadzących z placu Niepodległości do parku Bednarskiego. Sytuację widokową można tutaj określić jako ekspozycję czynną z obszaru planu na obiekt zlokalizowany poza jego granicami. Charakterystyczne dla tego miejsca jest również sąsiedztwo ciągów widokowych w parku Bednarskiego (obecnie bardzo zaosłonięte), z których rozpościerają się równie atrakcyjne widoki.

Miejsce to jest już zagospodarowane, a kompozycja i widok ukształtowany. W związku z wysoką rangą widoku stan ten wymaga utrwalenia. Jego ochrona w planach prowadzona jest przez:

- wyznaczenie terenów, na których nie może powstać żadna zabudowa kubaturowa – teren placu o symbolu KP.1, tereny dróg, tereny zieleni;
- ograniczenie zabudowy liniami rozgraniczającymi oraz liniami zabudowy;
- ustalenie nie tylko maksymalnej wysokości zabudowy, lecz również minimalnej dla nieatrakcyjnej zabudowy na terenie MW/U.5 (widoczna infrastruktura wewnątrz dziedzińca obecnie obudowana jedynie niskimi kioskami) znajdującej się przy osi widokowej (zapisy planu zapewniają, że nieatrakcyjne podwórze zostanie zasłonięte);
- zakaz lokalizacji kiosków i innej zabudowy na placu Niepodległości (gdy skończą się dzierżawy aktualnie istniejących jest szansa, że zgodnie z ustaleniami planu nie zostaną one przedłużone i uwolni się obszar przedpola – pierwszego planu widoku).



Ryc. 11. Widok ze schodów prowadzących do parku Bednarskiego na most Piłsudskiego i Wawel.

Fig. 11. View from the stairs leading to the Bednarski Park on the Piłsudski bridge and Wawel. Źródło/Source: BPP UMK



Ryc. 12. Fragment mpzp „Stare Podgórze – Kalwaryjska”, ukazujący omawiany obszar.

Fig. 12 A fragment of the spatial plan „SP-Kalwaryjska”. Źródło/Source: [8]

Odnosząc się do wspomnianych wcześniej ciągów widokowych w parku Bednarskiego, warto wspomnieć, że w celu ich ochrony, tutaj również określono dopuszczalne roboty budowlane dla obiektów znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie, tak jak zrobiono to przy zapisach dla otoczenia IV LO.

### 4.4. Błonia Podgórskie

Ochrona widoku rozpościerającego się m.in. z Błoni Podgórskich na niewielki kościółek św. Benedykta oraz fort św. Benedykta jest jednym z nielicznych przykładów zapisów ustaleń planu miejscowego dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego. Jak widzimy na ryc. 14, widok ten uległ już degradacji przez sukcesje naturalną.

Do kwestii zieleni plany miejscowe dla SP odnoszą się jedynie w paragrafach dotyczących *zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego*, gdzie sformułowano *zasadę ochrony istniejącej zieleni, w tym: terenów zieleni parkowej, zieleni skwerów i zie-*



leńców osiedlowych, zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym oraz zieleni przydomowej<sup>5</sup>. Sformułowanie takie umożliwia pielęgnację zieleni, jej ewentualną wycinkę czy przebudowę struktury w zgodzie z dokumentami normatywnymi dotyczącymi środowiska, jednocześnie zapewniając z zasady ochronę zieleni i nie wykraczając poza zakres władztwa planistycznego gminy<sup>6</sup>.



Ryc. 13 Widok na kościół św. Benedykta oraz fort św. Benedykta.

Fig. 13 View on St. Benedict Church and St. Benedict fort.  
Źródło/Soucre: BP UMK.



Ryc. 14 Fragment mpzp „Stare Podgórze – Wzgórze Lasoty”.

Fig. 14 A Fragment of the spatial plan “SP – Wzgórze Lasoty”. Źródło/Source: [9]

Ochrona widoku na wspomniane wyżej obiekty, odbywa się poprzez przeznaczenie ich otoczenia na teren zieleni urządzonej o symbolu „ZP.3”. Przez taki zapis wykluczono powstanie w sąsiedztwie jakiegokolwiek zabudowy. Pozostał jednak problem zasłonięcia historycznych obiektów poprzez zielen (w szczególności wysoką). W związku z tym na wyznaczonym terenie ZP.3 ustalono zakaz „[...] lokalizacji zieleni wysokiej, z wyłączeniem 15 m strefy wokół kościoła św. Benedykta” – co ma uzasadnienie w obecnym starodrzewie.

Powyższy zapis nie rozwiązuje wciąż problemu zacierania wartościowego krajobrazu przez niekontrolowaną sukcesję naturalną, jednakże zapewnia, że przy realizacji zagospodarowania terenu na obszarze Błoni Podgórskich nie będzie mogła zostać zaprojektowana i zrealizowana zielen wysoka<sup>7</sup>.

## 5. POSUMOWANIE

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla Starego Podgórza aspekty widokowe chronione były nie tylko przez zapisy odnoszące się do infrastruktury, ale przede wszystkim przez przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające, linie zabudowy, wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy oraz zapisy odnoszące się do

<sup>5</sup> Fragment planu „Stare Podgórze – Wzgórze Lasoty” [9] – ustalenia jednolite dla wszystkich planów dla SP.

<sup>6</sup> W art. 15.1 ust. 2 ustawy zapisano, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo jedynie **zasady ochrony** środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Po licznych konsultacjach w ramach struktur BP UMK uznano, że przy aktualnym stanie prawnym, w miejscowym planie nie ma możliwości sformułowania jakichkolwiek zapisów obligujących do wykonania korekt stanu zieleni – w tym wycinek istniejących drzew ingerujących w krajobraz.

<sup>7</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w §8 ust. 3 pkt. 4 mówi, że projekt zagospodarowania działki powinien zawierać ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej. W związku z powyższym, w przypadku przedłożenia takiej koncepcji organ budowlany wyda negatywną decyzję w sprawie pozwolenia na budowę.

kształtowania zabudowy. Warte podkreślenia jest, że można chronić krajobraz kulturowy oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przy użyciu podstawowych narzędzi urbanistycznych - bez odnoszenia się wprost do zagadnień widokowych w dokumentach planistycznych.

Dalszego opracowania z pewnością wymaga potraktowanie roli zieleni oraz światła<sup>8</sup>, które już teraz stanowi bardzo istotny aspekt krajobrazu nocnego Podgórza. Ustalony nakaz realizacji oświetlenia przez światło białe, konsekwentnie zastosowany we wszystkich planach, na pewno nada dzielnicy pewną spójność, ale zapewne nie podkreśli wyjątkowych walorów obiektów i powiązań kompozycyjnych, również stanowiących o jej atrakcyjności.

Jak sprawdzać się będą zapisy planów, okaże się dopiero za kilka lat, gdy na ich podstawie dopełni się układ urbanistyczny, nadbudowane czy przebudowane zostaną poddasza lub oficyny oraz zmodernizowane zostaną przestrzenie publiczne. Na pewno jednak istnienie planu miejscowego jest szansą na uporządkowanie urbanistyczne obszaru i zachowanie jego niespotykanych walorów widokowych oraz (jak wskazuje krakowska praktyka) na utworzenie na tym wartościowym terenie parku kulturowego, który mógłby go w jeszcze większym stopniu ochronić



Ryc. 15. Nocny widok na pieszo-rowerową kładkę Bernatkę prowadzącą z Kazimierza do Podgórza.

Fig. 15 Night view of foot/cycling "Bernatka" bridge leading to Podgórze from Kazimierz district.  
Źródło/Source: zdjęcie autora/Author's photo



Ryc. 16. Reklamy zlokalizowane na jednym z obiektów budowlanych przy ul. Kalwaryjskiej.

Fig. 16. Advertisements located on one of the buildings at Kalwaryjska Street. Źródło/Source: BP UMK

## PROTECTION OF ARCHITECTURAL AND LANDSCAPE VALUES IN LOCAL SPATIAL PLANS BASED ON THE EXAMPLE OF THE OLD PART OF PODGÓRZE IN KRAKOW. PART 2

The problem of landscape protection is a very important issue in spatial planning. Everyone knows that beautiful views must be protected, as this has an influence on the attractiveness and value (including financial value) of an area. However, how this can be done is not specified, as these values are difficult to unambiguously define and protect, as evidenced by the numerous legislative acts designed to regulate this issue such as the Na-

<sup>8</sup> W związku z harmonogramem prac i brakiem sporządzonych konserwatorskich studiów oświetleniowych dla Starego Podgórza podczas sporządzania dokumentów jedynie w ograniczonym zakresie odniesiono się do tego zagadnienia.

ture Conservation Act, the Planning and Spatial Development Act, or the Act recently signed by the President of Poland strengthening the instruments of landscape protection.

The aim of this article is to show how to protect landscape value using local spatial plans based on the example of Stare Podgórze, a part of the city of Krakow.

Due to the complexity of the subject, this article is divided into two parts. The first presents the legal and historical conditions and state of spatial planning in Krakow and discusses how the problem of protection of landscape values was dealt with in the now-expired local General Spatial Plan of 16 November 1994. The second part presents the principles of conservation of architectural and landscape values in the current local legal documents (spatial plans) prepared by the Spatial Planning Office of the Office of the City of Krakow for Stare Podgórze (hereafter referred to as 'SP').

### 1. ARCHITECTURAL AND LANDSCAPE VALUES: DEFINITION OF RESOURCES

An analysis of architectural and landscape values was prepared as a part of the initial planning work for the plans currently in force. The aim of the studies was to analyse and evaluate compositional and view-related elements within Podgórze as well as external views of the City. The analysis was a package document for 5 of 7 prepared plans (it did not include the spatial plans 'SP Krzemionki' or 'SP Czyżówka').

The prepared analysis focussed primarily on:

- local views, with axes formed mostly along streets (e.g. Smolki, Długosza) or perpendicular to them (e.g. Kalwaryjska, Gen. Kutrzeby) almost always of architectural structures located above the elevation of the terrain;
- long-range external views (active exposure) extending from Krzemionki Hill: of Wawel (e.g. from the stairs to Bednarski Park), of Kościuszko Mound (e.g. from the quarry over the Redemptorists), of the Church in Łagiewniki (e.g. from the ruins of the old Krakow Fortress) or of St. Mary's Church (e.g. from Parkowa street);
- long-range external views of structures located in the area covered by the prepared spatial plans (passive exposure) such as the view from Kazimierz or the Grunwaldzki roundabout of High School IV and the towers of the church of the Redemptorists, or, from the Vistula boulevards, of Krzemionki Hill with the transmitting station of TVP Kraków looming over the treetops.

One very important determinant influencing the perception of the area is topography, whereby the valley of the Vistula borders the slopes of Krzemionki Hill. The hill nearly encompasses the entire spatial plans 'SP Wzgórze Lasoty' and 'SP Krzemionki'. Other spatial plans cover the slopes of the hill or adjoining areas and, in addition, the area covered by spatial plans such as 'SP Kalwaryjska' and 'SP Limanowskiego' lies at a distance of approximately 50 m from the bank of the Vistula river.

On Krzemionki Hill or its slopes are structures, listed in the historical category, that are dominants or sub-dominant elements of the area.

Another important determinant of the perception of the area is the existing grid street plan. The backbone of the system is Kalwaryjska street, from which perpendicular roads branch out. Even the streets themselves, along with their frontages, define for us the interior walls of the landscape, and most of their closures are significant structures in the landscape.

#### The following conclusions were deduced from the presented analysis:

- The key to protecting local views is to not obstruct street closures or gaps in building frontages (especially in the case of viewing paths) enabling views of significant structures;
- To protect external views, it is important to limit the heights of the nearest buildings so that they do not hide the structure in question. Here it is significant that due to the gradient of the land (for every 10m, a drop of about 2.5 m), a building located at a dis-

tance from the designated viewing point or exposed structure (in conjunction with the general limitations of building heights to about 20m) has no effect and can be bypassed.

## 2. PROTECTION OF ARCHITECTURAL AND LANDSCAPE VALUES THROUGH PROVISIONS OF SPATIAL PLANS

The spatial plan document, in accordance with Art. 15 paragraph 1 of the Act<sup>9</sup>, consists of text and a drawing of the plan. Protective arrangements for viewing issues can be included in both of these documents.

In the plan drawings, drawn to a scale of 1:1000, we find (carried over to a significant extent from the analysis of architectural and landscape values) indications defining landscape elements. These include (according to the legend) the principal axes of observation, the main viewpoints and the main view paths. These items were incorporated without being separated according to range, i.e. the local or external nature of the view. Looking at the precise construction of the legend, we note that these elements were determined only as informational elements, not as elements of the plan. If this is the case, are these designations only illusory, with no legal or planning consequences?

In the textual provisions of the spatial plan a short reference to the landscape values can be found in only one place: in § 5, under the title *Policy for protection and shaping of spatial order*, paragraph 4 reads (quote from mpzp 'SP Kalwaryjska'): *In terms of the location of a public construction project in the field of public communications/telecommunications infrastructure (including mobile phones) the following are forbidden:*

- Placement of free-standing masts
- Placement of antennas, base stations and other technical devices in places visible from Plac Niepodległości as well as in public spaces from which, on the Drawing of the Plan, viewpoints, viewpaths and view axes are designated<sup>10</sup>

The plan tries to protect the area against devastation of the landscape by limiting the placement of technical infrastructure facilities (facilities that have crept almost permanently into our landscape), so that they cannot ruin the perception of valuable compositional structures. However, due to the still imprecise form of the above-mentioned ban (visibility must be determined in each case by the local government issuing permission for specific placement)<sup>11</sup>, as well as to the introduced 'super law' to support the development of telecommunications networks and services (the Act came into force on 17 July 2010)<sup>12</sup>, it was decided to retain the above provisions of the plan within a group of informational elements which are not part of the findings of the spatial plan.

If we were to search the remaining provisions of the plans, we would find no more references to the aspects of landscape cited in the Graphic Appendix - nothing about planes of observation or active or passive exposure, nor any references to architectural dominants or urban accents located in this area of Krakow (see landscape analysis).

So why was the analysis of architectural and landscape values performed, since none of it was used? Is all of the protection limited to only one short provision referring+ to infrastructure?

<sup>9</sup> The Planning and Spatial Development Act dated 27 March 2003. Consolidated text in Journal of Laws of 2012 No. 647 as subsequently amended.

<sup>10</sup> Excerpt from the spatial plan 'SP Kalwaryjska', uniformly applicable to all plans for the SP.

<sup>11</sup> According to the Planning Office's legal team's knowledge, the elements of the plan must entail significant consequences in reality. If the indicators of the above-mentioned elements in the drawing carry no obligations, the plan should not be classified as established. To illustrate this, an example might be a provision which directly addresses the consequences incorporated in the plan: *'The front facades of buildings must be located at a distance of 5 m from the view axes'*.

<sup>12</sup> More about the law can be found in the materials presented during a debate organised by the Office of Electronic Communications in Warsaw on 28 October 2010. [http://www.uke.gov.pl/files/?id\\_plik=7911](http://www.uke.gov.pl/files/?id_plik=7911)



### 3. PROTECTION OF LANDSCAPE VALUES IN OTHER PROVISIONS OF THE PLANS

Despite the lack of explicitly articulated injunctions, prohibitions, permits and restrictions relating to the protection of aspects of views, the current spatial plans protect these values, using other essential elements of the planning provisions.

The remainder of the article will discuss how views connected with four sample structures (within the boundaries of the 'SP Mateczny', 'SP Kalwaryjska' and 'SP Wzgórze Lasoty' plans) are protected, along with the characteristic landscape whose value is largely represented by these structures.

#### 3.1. Redemptorist Church

The plans, in accordance with Art. 15 paragraph 6 of the Act for each site, determine urban indicators such as maximum and minimum intensity of construction, minimum area of biological activity for the site, maximum height of buildings and, additionally, the **maximum absolute height of the building**, which plays a key role in protecting some of the views. The glossary for the plans defined this term in the following way:

*The absolute height of the building should be understood as the elevation in metres above sea level which the structure may not exceed, as specified in the Act of 7 July 1994 Construction Law (Journal of Laws of 2010, No. 243, item 1623, as subsequently amended)<sup>13</sup>.*

Thanks to the concept thus defined in the plans, it was possible to determine the height which no part of any building structure could exceed (including infrastructural devices often installed on roofs, such as fans or mechanised cranes).

This fact has been used to preserve one of the most important local views: the view of the tower of the Redemptorist church from Kalwaryjska street (see Fig. 8). The objective was to determine the maximum absolute height of a building such that the dial of the clock located on the tower would be always visible to a passerby walking along the east side of Kalwaryjska street. This value, which such a building may not exceed (assumed on the basis of the photographic material), is the level of the upper cornices of the neighbouring houses. This parameter was accurately determined by performing a cross-section of cloud points (the Dephos program: laser scanning LIDAR Krakow 2006) for the neighbouring houses, fixing it at the level of 214 m above sea level.

The provision of the 'SP Kalwaryjska' spatial plan is as follows: *In relation to the real property at number 49 Kalwaryjska street, the completion of work involving the construction or the superstructure of the building façade is allowed to a maximum absolute building height of 214 metres above sea level.*

#### 3.2. IV High School

The old school building is a massive structure on the slope of Krzemionki Hill. It is easily visible from outside the area (Vistula Boulevards, Grunwaldzkie Roundabout, the Kazimierz District), so this is a question of external passive exposure.

In the case of conservation of the view of this property, an important element was the falling gradient of the terrain in the area (from the school towards the Vistula) and the fact, in connection with the building's being entered in the register of monuments for the 'Architectural and Urban area of Podgórze' in spatial plans, that for each building or façade (erected close to a public road) a range of possible spatial transformations – work permitted on these structures – was determined.

<sup>13</sup> The definition contained in the spatial plan 'SP Mateczny' is uniformly applicable for all plans for the SP.

As can be seen in the diagram below (Fig. 11), the spatial plan sets limits on heights of all buildings located in front of the school (red means maintenance of the existing shape and size of buildings, light brown the possibility of rebuilding the roof, depending on the angle of the slope). Buildings located in the second line (east direction) in Zamoyski street, due to the descending gradient of the terrain in the area (which is about 10m below the elevation of the school) and the general limitation of the height of buildings to approximately 20 m, no longer play any role in the perception of the distant view. With this in mind, as long as a building is currently well exposed, and a change in the height of its surroundings has not been planned, the view will be preserved.

A similar analysis and analogous protective provisions were introduced in other plans for all dominant heights, so that they cannot be made subject to further obstruction by new buildings.

### 3.3. Plac Niepodległości (*Independence Square*)

The last place relating to building development described in this article is the view of the Piłsudski Bridge and Wawel from the stairs leading to Park Bednarski from Plac Niepodległości. The question here is one of an active exposure from the area of a plan of a structure beyond its borders. Characteristic of this location is the proximity of scenic view paths in Bednarski Park (currently very overgrown) from which equally beautiful external views can be enjoyed.

The square has already been mostly developed (with compositional shaping and views), but spatial plans must preserve and protect this state through:

- determination of areas where no buildings can be erected – the Square area (symbolised in the drawing by KP.1), areas of roads, Green Areas;
- limitation of construction through boundary lines and building lines;
- determination of not only the maximum height of buildings, but also a minimum for unattractive buildings in the MW/U.5 area (infrastructure visible inside a courtyard currently enclosed only by low kiosks) located at the axis of observation so as to ensure that the unattractive yard is obscured;
- a ban on the placement of kiosks or any other buildings in Plac Niepodległości (when the current leases for currently existing kiosks expire, there is a chance that, in accordance with the provisions of the plan, the foreground of the view will be exposed)

Referring to the aforementioned view paths in Bednarski Park, it is worth mentioning that in order to protect them, the specified limit applies as well here to buildings in their immediate vicinity, as was true of the provision for the surroundings of High School IV.

### 3.4. Błonia Podgórskie

Protecting the view of the small church of St. Benedict and Fort St. Benedict extending from Błonia Podgórskie is one of the few attempts of the provisions of the spatial plan at development of the natural environment. As one can see in Fig. 14, this view has already been degraded through natural succession.

The issue of greenery in local plans for SP is referred to in paragraphs concerning *the principles of environmental protection, natural and cultural landscapes* where the *principle of protection of existing green spaces, including park greenery, greenery squares and residential lawns, greenery accompanying transport routes and backyard greenery* was formulated<sup>14</sup>. This formulation would enable the care of greenery, its potential removal, or reconstruction of structures in accordance with the normative documents concerning the

<sup>14</sup> The definition contained in the spatial plan 'SP-Wzgórze Lasoty' is uniformly applicable to all plans for the SP.

environment, while ensuring protection of greenery *according to principles* without exceeding the limits of the municipality's planning power<sup>15</sup>.

Returning to the protection of views of the structure mentioned above, the spatial plan protects them by designating their surroundings as a site of arranged greenery. Through the creation of such a provision, construction of any building in the vicinity of historical structures is excluded. However, there remains the problem of greenery (especially high) which obscures historic buildings. Therefore, in the designated area ZP.3, a ban on high greenery has been established, with the exception of a 15-metre zone around the church of St. Benedict - an exception justified by the presence of old trees.

This provision still fails to solve the problem of valuable landscapes being marred through uncontrolled natural succession; however, it ensures that in the course the implementation of land development in Błonia Podgórskie, high greenery cannot be designed or implemented<sup>16</sup>.

#### 4. SUMMARY

Landscape values in the existing local development plans for the Stare Podgórze have been explicitly protected not only by the provisions relating to infrastructure, but primarily through land designations, demarcation lines, building lines, maximum heights for buildings, and provisions relating to building development which significantly affects the attractiveness of architectural and landscape values. It is noteworthy that cultural landscape, architectural and landscape values can be protected using the basic tools of urban planning, without referring directly to the issues of view perception in planning documents.

Further consideration is required for the treatment and the role of greenery and lighting<sup>17</sup>, which in particular is already a very important aspect of the nocturnal landscape of Podgórze. The establishment in spatial plans of rules regarding illumination using white light, consistently applied to all plans, will certainly give the district a certain consistency, but probably will not emphasise the unique qualities of structures, view connections or compositions, which also represent the attractiveness of the district.

How the plans' provisions will work will become observable only after a few years, when the urban layout based on them has been completed and superstructures and public spaces are upgraded. Certainly, however, the existence of a local plan is an opportunity to put the urban area in order and to preserve its unusual scenic values. Moreover (as indicated by practical results in Krakow), the existence of local plans is an opportunity to create a cultural park on this valuable area, which could protect it against chaotic advertising.

---

<sup>15</sup> Article 15.1 paragraph 2 of the Act stipulates that the local plan shall mandate only the **principle of protection** of the environment, nature and cultural landscape. After numerous consultations within the legal structure of the planning offices, it was recognised that the current law does not allow the local plan to formulate any provisions mandating corrections of the condition of greenery, including the felling of existing trees which intrude on the landscape.

<sup>16</sup> The regulation of the Minister of Infrastructure on the scope and form of construction of building projects in § 8 paragraph 3, point 4 states that a development project should include the shaping of greenery, with the existing trees subject to adaptation or liquidation, and a layout of the proposed greenery, both high and low. Thus, in the case of the submission of a concept with high greenery, the Construction Authority will issue a negative decision on the permit.

<sup>17</sup> In connection with the work schedule and lack of a lighting study for Stare Podgórze, during the preparation of documents, only limited references to this issue were made.

## BIBLIOGRAPHY

- [1] Böhm A., *Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu. O czynniku kompozycji*, Kraków, Wydaw. Politechniki Krakowskiej 2006, ISBN 978-83-7242-398-6.
- [2] Böhm A., Sykta I. i in., *Walory krajobrazowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego*, praca zbiorowa pod red. Aleksandra Böhma, z. 1-A, Kraków, Wydaw. Politechniki Krakowskiej 2008.
- [3] Izdebski H., Zachariasz I., *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz LEX*, Warszawa, Wolters Kluwer 2013, ISBN 978-83-264-4152-3.
- [4] Jaroszyński K., Niewiadomski Z., Szmytt A., Złakowski Ł., *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne*, Komentarz pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego, Komentarze Becka, wyd. 5, Warszawa, Wydaw. C.H. Beck 2009, ISBN 978-83-255-6868-9.
- [5] *Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu z 28 czerwca 2013*, druk nr 1525, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej VII kadencja Prezydenta RP, Warszawa, 2013, "<http://www.izbaurbanistow.pl/plik,883,projekt-ustawy-dotyczacy-ochronykrajobrazu-w-wersji-z-dnia-28-czerwca-2013-roku.pdf>", dostęp 11.06.2014.
- [6] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, *Dz.U.* 2003, nr 164, poz. 1587.
- [7] Uchwała RMK Nr XCII/1363/13 RMK ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „STARE PODGÓRZE – MATECZNY”.
- [8] Uchwała RMK Nr LXXXVIII/1306/13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „STARE PODGÓRZE – KALWARYJSKA”.
- [9] Uchwała RMK Nr XC/1326/13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „STARE PODGÓRZE – WZGÓRZE LASOTY”.
- [10] Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., *Dz.U.* 2003, nr 162, poz. 1568.
- [11] Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., *Dz.U.* 2004, nr 92, poz.880.
- [12] Ustawa o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984 r., *Dz.U.* 1984, nr 35, poz. 185.
- [13] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., *Dz.U.* 2003, nr 80, poz. 717.
- [14] Zachariasz I. i in., *Kierunki Reformy Prawa Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego*, Warszawa, LEX a Wolters Kluwer Business 2012, ISBN 978-83-264-3781-6.

## O AUTORZE

Pracownik Biura Planowania Przestrzennego UMK, współautor opisywanych planów dla Starego Podgórza. Doktorant na Politechnice Krakowskiej – opiekun naukowy prof. Aleksander Böhm. Od kilku lat współpracuje z instytucjami zajmującymi się kształtowaniem wrażliwości na porządek i estetykę przestrzenną. Prowadzi m.in. zajęcia edukacyjne z zakresu architektury i urbanistyki dla dzieci i młodzieży współpracując np. z Uniwersyte-tem Dzieci w Krakowie.

## AUTHOR'S NOTE

The author is an employee of the City Planning Office, the co-author of the described plans for Stare Podgórze, and a PhD student at Krakow University of Technology, mentored by Prof. Alexander Böhm. For several years he has worked with institutions involved in shaping sensitivity to spatial order and aesthetics. He conducts educational activities in the field of architecture and urban planning for children and young people, working, for example, with Childrens' University in Krakow.

Kontakt | Contact: marcelilasocha@gmail