

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
Biuro Planowania Przestrzennego  
Oddział Planowania Przestrzennego  
Pracownia Urbanistyczna

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „BROWAR LUBICZ”

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

*wyłożenie do publicznego wglądu*



KRAKÓW, maj 2007

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**

Dyrektor Biura	Magdalena Jaśkiewicz
Kierownik Oddziału Planowania Przestrzennego	Elżbieta Szczepińska
Kierownik Pracowni Urbanistycznej	Jacek Piórecki

Autorzy opracowania:      Paweł Mleczeko

Część graficzna:      Jacek Burnóg

# 1. Wprowadzenie

## 1.1. Informacje wstępne

Plan podjęty został na wniosek Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK (Nr 41/2005 z dnia 21 listopada 2005 r.) – i powołany do sporządzenia Uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr CIII/1048/06 z dnia 1 marca 2006 r. Jest planem porządkującym i aktywizującym istniejące i przyszłe procesy zagospodarowania terenu. Ma na celu realizację ustaleń Studium zarówno w kontekście przekształceń przestrzeni miejskiej jak i jej aktywizacji. Celem planu jest stworzenie w tym obszarze zespołu urbanistyczno-architektonicznego o dużej atrakcyjności ogólnomiejskiego programu funkcjonalnego i wysokiej jakości kompozycji, powiązanej ze strukturą tej części miasta.

Granice obszaru objętego planem ustalono na podstawie wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w oparciu o analizy poprzedzające przystąpienie do sporządzania planu, z uwzględnieniem powiązań z otoczeniem. Obejmują obszar o pow. 2.23ha.

Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowany był browar, którego początki sięgają roku 1840. Aktualna forma jest wynikiem rozbudowy i modernizacji obiektów. Zakończenie produkcji nastąpiło w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia.

Polityka przestrzenna zawarta w Studium uzasadnia potrzebę sporządzenia planu istotnymi dla rozwoju przestrzennego funkcjami tego obszaru, związanymi z:

- zrównoważonym rozwojem miasta,
- kształtowaniem przestrzeni publicznych,
- rozwojem funkcji mieszkalno-usługowych,
- ochroną zachowanych wartości kulturowych,

Sporządzenie planu uzasadniają także uwarunkowania o charakterze:

**szans**, których wykorzystanie dla rozwoju obszaru może być zapewnione odpowiednimi rozwiązaniami planu:

- położenie w ścisłym centrum miasta, przy głównej ulicy śródmiejskiej,
- istniejące walory kulturowe w postaci Zespołu Browaru, obiektu wpisanego do rejestru zabytków,

**zagrożeń**, których negatywny wpływ na rozwój obszaru będzie ograniczony rozwiązaniami planu:

- nie podejmowanie działań w kierunku przekształceń terenów przemysłowych,
- utrwalanie struktury zdegradowanej w ścisłym centrum Miasta,

Sporządzenie planu miejscowego umożliwia:

- ustalenie zasad kompozycji przestrzennej,
- ochronę zachowanych wartości kulturowych,
- rewitalizację obszaru po przemysłowego,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

## **1.2.Podstawa prawna prognozy**

Podstawą opracowania prognozy są:

1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880).
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko, dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667).
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1590).
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 92 poz. 769).

## **1.3.Zakres terytorialny**

Opracowanie obejmuje obszar wyznaczony rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych uchwałą Rady Miasta Krakowa. Ponadto nawiązano do stanu istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów w bezpośrednim otoczeniu granic projektowanego planu, rozszerzając zasięg opracowania zgodnie z prognozowanym zasięgiem oddziaływań zagospodarowania obszaru.

Obszar objęty planem „Browar Lubicz” położony jest w obrębie II Dzielnicy pomocniczej Miasta Krakowa – Grzegórzki.

Obszar w większości zabudowany, posiada kształt regularny zbliżony do prostokąta, który ograniczają:

- od północy ul. Lubicz,
- od wschodu ul. Strzelecka,
- od południa teren szpitala oraz zabudowania Wyższej Szkoły Filozoficzno-Pedagogicznej IGNATIANUM
- od zachodu obszar kolejowy linii średnicowej pasażerskiej Kraków-Medyka.

## **1.4.Metodyka pracy**

Podstawowym celem prognozy, opracowywanej równocześnie z projektem planu jest analiza i wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez:

- Identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na biofizyczne i zdrowotne komponenty środowiska określonego obszaru, jakie może wywołać realizacja dyspozycji przestrzennych zawartych w projekcie planu.
- Konsultacje wewnętrzne w zakresie prognozy i projektu planu, celem eliminacji rozwiązań i ustaleń niemożliwych do przyjęcia ze względu na ewentualne negatywne skutki dla środowiska lub zagrożenie dla zdrowia mieszkańców.
- Pełne poinformowanie o skutkach wpływu ustaleń planu dla środowiska przyrodniczego.

Zadanie to wymaga interdyscyplinarnej analizy procesów i zjawisk zachodzących w środowisku, przy uwzględnieniu zmian w szeroko rozumianym otoczeniu (w tym niezwiązanym z planem), na które składa się system prawny, postęp cywilizacyjny i techniczny, zachowania i przemiany świadomości społeczności lokalnej itp.

- Stanem odniesienia dla prognozy są:

Istniejący stan środowiska przyrodniczego i zagospodarowania terenu, określony w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym dla potrzeb projektu planu.

Uwarunkowania wynikające z ustaleń projektu planu obszaru „Browar – Lubicz” oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

- Kolejne etapy prognozy obejmują:

Ocenę możliwych przemian komponentów środowiska przeprowadzoną w oparciu o analizę ich funkcjonowania w istniejącej strukturze przestrzennej.

Analizę przyszłego funkcjonowania środowiska pod wpływem przemian, jakie mogą zajść wskutek realizacji ustaleń planu. Analiza dotyczy także zmian w stosunku do ustaleń obowiązującego do końca 2002 r. planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (z 1994r.).

Ocenę skutku, czyli wynikowego stanu komponentów środowiska, jaki może powstać na skutek przemian w jego funkcjonowaniu, spowodowanych realizacją ustaleń planu oraz sformułowanie propozycji zmian lub alternatywnej wersji ustaleń, wynikających z potrzeby osiągnięcia możliwie korzystnego stanu środowiska w warunkach projektowanego zagospodarowania przestrzennego obszaru.

Prognoza zawiera część tekstową i załącznik graficzny.

### **1.5. Materiały wejściowe**

8. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa. UMK 2003.
9. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 (plan utracił moc z dniem 1 stycznia 2003 r.)
10. Program Ochrony Środowiska i stanowiący jego element Plan gospodarki odpadami dla Miasta Krakowa na lata 2005 – 2007 przyjęty Uchwałą Nr LXXV/737/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2005 r.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”, podjęty na podstawie Uchwały Rady Miasta Krakowa nr CIII/1048/06 z dnia 01 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”. Opracowanie planu, prowadzone „siłami własnymi” Biura Planowania Przestrzennego UMK obejmuje także Prognozę oddziaływania na środowisko.
12. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”, Biuro Planowania Przestrzennego UMK, Pracownia Urbanistyczna, Kraków, 2006.

Prace naukowe i inne materiały:

13. Raport o stanie środowiska w województwie małopolskim w 2005. WIOŚ 2006, Kraków.
14. Podstawy metodyczne sporządzania strategicznych ocen oddziaływania na środowisko dla potrzeb planowania przestrzennego, Instytut Rozwoju Miast 2002, Kraków.

## 2. Stan i funkcjonowanie środowiska

- Zasoby środowiska /na podst. opracowania ekofizjograficznego/

Pod względem morfologicznym obszar „Browar Lubicz” położony jest na terenie Pradoliny Wisły. Ten płaski teren pozbawiony jest naturalnych form ukształtowania. Występujące formy są pochodzenia antropogenicznego - są to głównie nasypy o niewielkiej wysokości. Położony jest w obrębie jednostki geomorfologicznej Pradoliny Wisły. Dolina ta jest wycięta w łałach mioceńskich i wyścielona osadami czwartorzędowymi o różnym pochodzeniu. Najstarsze osady pochodzą z okresu zlodowacenia krakowskiego i są reprezentowane przez: piaski i ropy zastoiskowe (złożone w czasie transgresji łądolodu krakowskiego), glinę zwałową oraz piaski kemowe (złożone w czasie recesji tego łądolodu). W utworach z okresu zlodowacenia krakowskiego została wycięta szeroka rynna, która w okresie maksymalnego zasięgu łądolodu środkowopolskiego miała charakter pradoliny. Bezpośrednio na powierzchni skalnego dna zalega gruba warstwa osadów czwartorzędowych. Są to piaski i żwiry fluwioglacjalne o warstwowaniu ukośnym lub krzyżowym, osadzone w czasie maksymalnego zasięgu łądolodu środkowopolskiego.

W obrębie omawianego dna wyróżniono kilka poziomów terasowych. Obszar opracowania położony jest w obrębie teras wyższych, zbudowanych z osadów zlodowacenia środkowopolskiego i bałtyckiego. Piaski i żwiry zająają się z osadami fliszowymi, przyniesionymi przez karpaccie wody Wisły. Osady te są przykryte grubą warstwą kulturową.

Z punktu widzenia podstawowych potrzeb gospodarki, obszar opracowania charakteryzując się dużą zwięzłością gruntu, płaską powierzchnią niezagrażoną powodzią, nadaje się bez żadnych przeszkód pod zabudowę i komunikację.

Na obszarze opracowania nie występują powierzchniowe wody płynące oraz stojące. Wody podziemne obszaru opracowania występują w obrębie zbiornika w utworach czwartorzędowych, który zalega w kompleksach żwirowo – piaszczystych doliny Wisły. Miąższość utworów wodonośnych uwarunkowana jest ukształtowaniem podścielających ropy mioceńskich. Współczynnik filtracji utworów piaszczysto – żwirowych i innych w obrębie dolin wynosi od 2,1 do  $9,2 \times 10^{-4}$  m/s, średnio od 4 do  $5 \times 10^{-4}$  m/s. Głębokość zalegania

zwierciadła wody gruntowej pod powierzchnią, czyli miąższość zalegania warstwy suchej na omawianym terenie wynosi średnio ok.3 m.

Miąższość utworów zawodnionych w utworach żwirowo – piaszczystych w obrębie terasy waha się od 10 do 15 m.

Położenie obszaru „Browar Lubicz” w ścisłym centrum miasta Krakowa wpłynęło na wykształcenie się terenów bezglebowych, które pozbawione są wartości środowiskowych (siedliskowych) [8]. Na niewielkich powierzchniach niezabetonowanych występują gleby inicjalne.

Wg regionalizacji mezoklimatycznej wg M. Hessa obszar opracowania położony jest w obrębie regionu dna doliny Wisły, subregionu równiny wyższych teras (z odmianą klimatu miejskiego). Region ten charakteryzują stosunki klimatyczne odpowiadające wklęsłej formie terenowej [4].

W obrębie regionu dna doliny Wisły istnieje jeszcze jeden ważny czynnik zmieniający stosunki klimatyczne. Jest to oddziaływanie kompleksu wielkomiejsko – przemysłowego. Główne czynniki, modyfikujące klimat to:

- swoiste podłoże, w którym dominuje kamień, asfalt i metal – czyli materiały cechujące się dobrym przewodnictwem cieplnym i utrudniające parowanie. Powoduje to podwyższenie temperatur oraz obniżenie wilgotności,
- bardzo urozmaicona „rzeźba” miasta z wielką siecią ulic, placów, zieleńców, pionowych ścian budynków. Jest ona przyczyną dużych zmian szybkości i kierunków wiatru oraz wielkości wymiany turbulencyjnej,
- wydzielanie przez miasto i jego przemysł do atmosfery dodatkowych ilości ciepła
- powstawanie i utrzymywanie się nad miastem warstwy pyłu, która wpływa na reżim radiacyjny i warunki kondensacji pary wodnej.

Obszar opracowania to teren trwale przekształcony przez prowadzoną tu działalność przemysłową. Charakterystyczną cechą struktury roślinności jest dominujący udział gatunków ruderalnych, przywiązanych do terenów miejskich. Są to: wrotycz pospolity, nawłóć, koniczyna oraz mniszek pospolity. Ekspansywnie rozwijając się, tworzą zwarte zarośla (zwłaszcza w południowo – wschodniej części terenu).

Na całym obszarze występują ponadto podrostry jesionów, klonów, wierzby iwy, samosiewy brzozy. Ważniejsze pojedyncze drzewa – występują wzdłuż południowego ogrodzenia (topola czarna, klony platonolistne, drzewa owocowe) i budynków (kasztanowce). Pełnią one funkcję krajobrazową w zabudowanym wnętrzu obszaru. Zieleń urządzona towarzysząca zabudowie – nie należy do szczególnie zadbanej. Na trawiastych skwerach występują pojedyncze, ozdobne drzewa iglaste – świerk kłujący, jałowiec, jak również inne krzewy ozdobne oraz byliny.

Odnośnie zwierząt zasiedlających obszar nie odnaleziono aktualnych opracowań. Obserwacje w terenie pozwoliły na wysnucie następujących wniosków: zainwestowanie kubaturowe, znaczna powierzchnia trwale utwardzona i mało wartościowe siedliska bytowania powodują, że świat zwierząt jest bardzo ubogi. Jedyne możliwe siedliska do życia to niewielkie fragmenty zadrzewień i zakrzewień w południowej części obszaru. Występują tu gatunki ptaków typowe dla obszarów miejskich: wróble, gołębie, sroki, wrony i in. Występują tu także drobne gryzonie i owady.

- Prognoza zmian przy braku realizacji ustaleń planu miejscowego

Obszar objęty planem miejscowym to zespół zabudowy związany z działalnością produkcyjną piwa. Część budynków produkcyjnych, magazynowych uzupełnia zabudowa budynkiem pałacu, który pierwotnie pełnił funkcje mieszkalną właścicieli browaru, a następnie administracyjną. Cechą charakterystyczną obszaru jest 37 metrowy ceglany komin.

Produkcja ta została, jak już wcześniej wspomniano, zaprzestana a nieruchomość zmieniła właściciela. Mało prawdopodobny jest powrót do dotychczasowej działalności. Z drugiej jednak strony, trudno zakładać, aby atrakcyjnie położony obszar pozostał niewykorzystany. Zmiana dotychczasowego użytkowania i zagospodarowanie poprzez ustalenia planu miejscowego umożliwia kompleksowe przeprowadzenie zamierzenia inwestycyjnego. W przypadku braku planu miejscowego wprowadzenie nowego zainwestowania może ulec wydłużeniu. Szczególnie uciążliwy byłby długotrwały lub etapowy proces realizacji obiektów /czas budowy/. Proces formalny wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest mniej upubliczniony i przez to mniejsze grono osób ma możliwość zapoznania się z proponowanymi zmianami.

- Uwarunkowania ekofizjograficzne

1. Obszar opracowania to w przeważającej części teren zabudowany i utwardzony. Występujące zbiorowiska roślinnej to głównie roślinność ruderalna. W niewielkiej części są to układy zieleni komponowanej. Do elementów najbardziej wartościowych w obecnej strukturze przestrzennej zaliczono jedynie pojedyncze drzewa.
2. Na uwagę zasługują walory krajobrazu kulturowego – zespół zabudowań browaru - wpisany do rejestru zabytków oraz na listę obiektów Krakowskiego Szlaku Techniki.
3. Według przeprowadzonych badań oraz analiz środowiska przyrodniczego, obszar opracowania określa się jako predysponowany do wprowadzenia funkcji usługowej. Położenie obszaru w ścisłym centrum miasta oraz istniejące walory kulturowe w postaci zespołu browaru wskazują na konieczność rewitalizacji tego obszaru oraz uwzględnienia w przyszłym zainwestowaniu zasad kompozycji przestrzennej, uwzględniających: relacje z terenami sąsiednimi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru a także powiązania z układem komunikacyjnym miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.
4. W celu minimalizacji zagrożeń środowiska należy w przyszłych działaniach podjąć starania zmierzające do:
  - wkomponowania istniejącej zieleni w przyszłe zainwestowanie,
  - kształtowania nowych zadrzewień i roślinności o charakterze izolacyjnym, w celu ochrony przed hałasem komunikacyjnym.

- Uwarunkowania wynikające ze stanu planistycznego oraz przepisów odrębnych

W planie ogólnym, który za wyjątkiem obszaru KU, utracił ważność z dniem 1 stycznia 2003 roku, obszar objęty planem przeznaczony był pod:

- obszar urządzeń komunikacyjnych – KU -34%
- obszar usług komercyjnych – UC – 49%



- obszar tras komunikacyjnych – KT/R – 17%

Dla terenu KU obowiązuje uchwała Nr CXXII/1092/98 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 czerwca 1998 r. – w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w zakresie ustaleń dotyczących Obszarów Urządzeń Komunikacyjnych (KU) /Dziennik Urzędowy Województwa Krakowskiego Nr 17 poz. 110 z dnia 24 lipca 1998 r./.

Wg Studium [8] obszar położony jest w terenach przeznaczonych pod usługi publiczne oraz mieszkalnictwo i usługi, w strefie ochrony sylwety miasta.

Zespół budynków browaru jest wpisany do rejestru zabytków pod nr rejestru A-998, decyzją z dnia 9 listopada 1995 r. w granicach całego założenia. Zespół ten prezentuje wartości historyczne i architektoniczne. Budynki o zachowanym pierwotnym kształcie stanowią przykład XIX wiecznego budownictwa przemysłowego o charakterystycznych dla tego okresu cechach, tj. konstrukcji, materiale oraz formie architektonicznej, wykorzystującej elementy historyzmu. Znajduje się również w granicy pomnika historii „Krakowa – Historycznego Zespołu Miasta” utworzonego na podstawie Zarządzenia Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r.

Wschodnią granicę opracowania stanowi obszar kolejowy, który posiada status terenu zamkniętego. Kształtowanie zagospodarowania w otoczeniu linii kolejowych winno uwzględniać obowiązujące w tym względzie unormowania prawne.

### **3. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Plan miejscowy dla całego obszaru objętego granicami wyznacza teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo – usługowej z garażami podziemnymi, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną średniej intensywności bez usług. Jako usługi rozumie się w szczególności:

- usługi turystyki,
- usługi kultury,
- usługi handlu za wyjątkiem obiektów wielkopowierzchniowych >2 000m<sup>2</sup>,
- usługi gastronomii,
- usługi biurowe i administracji.

Jako przeznaczenie dopuszczalne przyjmuje się: zieleni urządzona, ciągi piesze i podjazdy do budynków, miejsca parkingowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Możliwe jest również lokalizowanie usług na wyższych kondygnacjach w zabudowie mieszkaniowo – usługowej, jednak wyłącznie w budynku od strony linii kolejowej.

Łączna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalne nie może przekraczać 30% powierzchni terenu. Wymóg ten nie dotyczy terenów zieleni.

Plan miejscowy nie określa liniami rozgraniczającymi lokalizacji zainwestowania z zakresu przeznaczenia podstawowego, lecz wskazuje, co w danych nieprzekraczalnych liniach zabudowy może być zlokalizowane

Z uwagi na występowanie na obszarze obiektów zabytkowych, projekt planu uwzględnia stosowne wytyczne w zakresie ich zachowania i wykorzystania.

W zakresie podstawowych parametrów dotyczących kształtowania zabudowy, zakłada się max. wysokość na poziomie 18m /6 kondygnacji/ z wyjątkami dotyczącymi pierzei ul. Lubicz i Strzeleckiej, gdzie wysokości te są odpowiednio niższe. Wyjątek może wystąpić również

wzdłuż ul. Lubicz, z tym że tutaj dopuszcza się zwiększenie wysokości do 20,5 metra, przy minimalnym cofnięciu 1m „podnoszonych” kondygnacji.

Natomiast max. pow. zabudowy nie może być większa od 14 000m<sup>2</sup>, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej min. 20% pow. terenu, przy uwzględnieniu wliczania połowy pow. tarasów i dachów zielonych.

#### 4. Analiza ustaleń planu

- Skutki dla środowiska wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów

Dokonując analizy projektowanego przeznaczenia nie sposób odnieść się do istniejącego zainwestowania utrwalonego od dziesiątków lat. Zaniechanie prowadzenia czynnej działalności produkcyjnej, poza aspektem ekonomicznym podyktowane zapewne było kwestią uciążliwości dla środowiska, wynikającej z profilu działalności. Ścisłe centrum miasta nie jest odpowiednim miejscem dla prowadzenia działalności energochłonnej, emitującej hałas /klimatyzacje, urządzenia mechaniczne/, wymagającej ciągłej pracy. Z obszarem sąsiaduje zabudowa szpitala, dydaktyczna oraz mieszkaniowa, podlegające szczególnej ochronie, zwłaszcza akustycznej. Jedynie w relacji z obszarem kolejowym, dotychczasowe zainwestowanie należałoby uznać za właściwe.

Wprowadzone planem miejscowym nowe przeznaczenie dla obszaru, to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze oraz zabudowa usługowa, przy określonym zakresie działalności. Taki typ zainwestowania stanowił będzie kontynuację istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania. Poza czasową uciążliwością związaną z realizacją procesu inwestycyjnego /czas budowy/, która raczej jest niezwiązana z danym przeznaczeniem, najistotniejszą zmianą, jaka wynikać może z projektowanego przeznaczenia – będzie zwiększenie ruchu samochodowego. Dodatkowo mimo atrakcyjnego położenia, obszar objęty projektem planu ma ograniczone możliwości w zakresie rozwiązań włączenia komunikacji samochodowej. Realizacja planowanych przeznaczeń może spowodować odczuwalny wzrost natężenia ruchu m.in. na ul. Lubicz, Strzeleckiej i Kopernika. Poza pogorszeniem klimatu akustycznego i wzrostu zanieczyszczeń, przyrost obiektów generujących ruch samochodowy może pogorszyć bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego. W zależności od zrealizowanego zakresu usług, utrudniony może być również szybki dostęp w określonych porach do obiektów znajdujących się w otoczeniu np. szpitali. Niemniej jednak kwestie organizacji i bezpieczeństwa ruchu mogą być regulowane poza unormowaniami obejmującymi zakres planu miejscowego.

Skala oddziaływań ruchu kolejowego na mieszkańców w nowopowstałych obiektach będzie w znacznym stopniu uzależniona od przyjętych w tym zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i technologicznych. Ruch pociągów na tym odcinku jest najczęściej ruchem pociągów pasażerskich o nieznacznych prędkościach.

- Skutki realizacji ustaleń planu na komponenty środowiska

#### Wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza

Projekt planu przewiduje ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w oparciu o miejską sieć ciepłą. Możliwa jest również realizacja indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii. Ze względu na strefę śródmiejską rozwiązaniem właściwszym jest sieć miejska. Plan miejscowy proponuje jako maksymalną liczbę miejsc parkingowych na poziomie 300 miejsc.

### **Wytwarzanie odpadów**

Projektowane przeznaczenia będą źródłem głównie odpadów socjalno – bytowych. Uzupełniające przeznaczenia mogą urozmaicić strumień odpadów głównie o odpady opakowaniowe, które w większości podlegają pełnemu odzyskowi. Jego początek w zakresie właściwej segregacji, również w zakresie odpadów socjalno – bytowych powinno stanowić miejsce wytworzenia, a więc obszar planu miejscowego.

### **Wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi oraz zanieczyszczenia gleb**

Obszar opracowania jest skanalizowany poprzez kanalizację ogólnospławną, więc zarówno ścieki sanitarno jak i wody opadowe, roztopowe będą podlegały oczyszczeniu w centralnej oczyszczalni – Płaszów. Nie przewiduje się istotnego oddziaływania na środowisko glebowe.

### **Wykorzystywanie zasobów środowiska**

Na istniejące zasoby środowiska składa się przede wszystkim kilkanaście drzew o niskich walorach. W pewnym zakresie mogą one zostać zaadaptowane w przyszłym zagospodarowaniu, lecz bardziej prawdopodobny wariant to nasadzenie kilku nowych drzew o charakterze ozdobnym. Projekt planu wprowadza wymóg zachowania pow. biologicznie czynnej przy uwzględnieniu połowy pow. tarasów i dachów zielonych – na poz. 20%.

### **Niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu**

Z uwagi na płaskie ukształtowanie nie przewiduje się istotnych zmian w ukształtowaniu terenu.

### **Emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych**

Wprowadzane zainwestowanie nie powinno stanowić znaczących źródeł hałasu. Jedynie w związku ze wzrostem ruchu samochodowego, szczególnie okresowego może nastąpić chwilowe pogorszenie klimatu akustycznego na ulicach przyległych. Projekt planu nie dopuszcza powstawania na obszarze anten telefonii komórkowej.

### **Ryzyko wystąpienia poważnych awarii**

Poza niebezpieczeństwem powstania pożaru nie identyfikuje się innych potencjalnych źródeł poważnych awarii związanych z ustaleniami planu miejscowego.

## 5. Ocena ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego

- Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznym

Analizowany projekt planu miejscowego pozostaje w zgodności z określonymi uwarunkowaniami. Istniejące zadrzewienia nie cechują się istotnymi wartościami, więc ich ewentualne zastąpienie przez inną roślinność, nie spowoduje strat dla przyrody.

- Zgodność z przepisami prawa.

Cechą charakterystyczną obszaru jest jego sąsiedztwo z obszarem kolejowym od strony zachodniej. Projekt planu uwzględnia wymagania w zakresie kształtowania zainwestowania od strony linii kolejowej, które dotyczą zarówno kwestii bezpieczeństwa ruchu, jak również zapewnienia odpowiednich standardów jakości środowiska w zakresie hałasu oraz wibracji/drgań. Projekt planu w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje obszar jako tereny mieszkaniowo – usługowe. Z uwagi na położenie obszaru należy go zaliczać do strefy śródmiejskiej miast i stosować odpowiednie poziomy dopuszczalne hałasu.

- Skuteczność ochrony różnorodności biologicznej

Teren objęty opracowaniem z uwagi na wielkość jak i położenie, nie pełni istotnej funkcji w zakresie różnorodności biologicznej miasta.

- Ocena warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska

Zapisy projektu planu z perspektywy ochrony środowiska w powiązaniu z wielkością obszaru objętego opracowaniem stanowią regulacje o charakterze standardowym. Na uwagę zasługują wskazania w zakresie infrastruktury technicznej – ogrzewanie budynków i przygotowanie c.w.u. Należy mieć nadzieję, że nastąpi podłączenie obiektów do sieci MPEC, ponieważ indywidualne źródła, mimo wykorzystywania paliw ekologicznie czystych, nie byłyby pożądane w tym miejscu. Określenie warunków brzegowych dla ilości miejsc parkingowych, winno być bezwzględnie egzekwowalne na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

- Ocena zagrożeń dla środowiska

Poza możliwym okresowym wzrostem natężenia ruchu na przyległych ciągach komunikacyjnych, planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić źródła zagrożeń dla środowiska. Proces obniżania poziomu wód gruntowych w związku z realizacją obiektów podziemnych jest działaniem szerszym i ewentualne działania w obrębie planu miejscowego, stanowić mogą tylko pewną część.

- Ocena skutków wpływu ustaleń projektu MPZP na istniejące formy ochrony przyrody

Na obszarze opracowania nie występują obiekty objęte jedną z form ochrony przyrody. Najbliższy taki obiekt znajduje się w Parku Strzeleckim i stanowi go drzewo – Platan klonolistny o obwodzie 420cm. Sam park może stanowić miejsce wzmożonego zainteresowania odwiedzających, z uwagi na przyrost nowych lokali mieszkalnych.

- Ocena zmian w krajobrazie

Zespół obiektów dawnego browaru stanowi jeden z elementów panoramy na drodze z dworca głównego do rynku starego miasta. Na części obszaru może nastąpić wymiana istniejącej struktury na nowe obiekty o nowym wyglądzie i parametrach, jednak gabarytowo powiązanych z otoczeniem. Dodatkowo plan miejscowy zakłada, aby rozwiązania techniczne i materiałowe elementów budowlanych odpowiadały wymaganiom wynikającym z usytuowania i rangi miejsca. Przyszłe zagospodarowanie pozwoli na „otwarcie” obszaru i możliwość większego niż dotychczas upublicznienia obiektów zabytkowych, które dotychczas mogły być widoczne jedynie z perspektywy trasy kolejowej/pociągu/. Możliwa zabudowa będzie stanowiła kontynuację „nowej architektury”, która w ostatnim czasie powstała lub powstaje przy ul. Lubicz.

## **6. Możliwości rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko**

Działaniem, które należałoby rozważyć w celu ograniczenia potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko, jest:

- jeszcze większe ograniczenie ruchu samochodowego, poprzez zmniejszenie liczby miejsc parkingowych;
- wskazanie możliwości zaopatrzenia w ciepło oraz c.w.u. jedynie poprzez sieć miejską oraz energię elektryczną.

## **7. Wnioski**

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwia stworzenie warunków pozwalających:

- na zmianę dotychczasowej funkcji oraz faktycznego sposobu wykorzystywania jako browar na funkcje zbieżną z zagospodarowaniem sąsiadującym i wskazanym na tym terenie;
- na renowację budynków i obiektów zabytkowych w trakcie działań inwestycyjnych;
- na stworzenie nowej przestrzeni publicznej;
- uniknąć powstania obszaru o niskich walorach środowiskowych, w tym wizualnych.