

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami
przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
„BROWAR LUBICZ”

Protokół sporządzony w dniu 15 czerwca 2007r. w Urzędzie Miasta Krakowa przez mgr inż. arch. Ewę Sośnicką pracownika Biura Planowania Przestrzennego UMK.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w dniu 4 sierpnia 2005 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Browar Lubicz**” rozwiązaniami.

Lista obecności z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz” stanowi załącznik do protokołu z dyskusji.

Przebieg dyskusji publicznej:

Pani Elżbieta Szczepińska – Kierownik Biura Planowania Przestrzennego:

Przywitała zebranych na publicznej dyskusji zorganizowanej dla prezentacji i wyjaśnienia rozwiązań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz” w Krakowie:

- otworzyła spotkanie informując, że dyskusja publiczna jest elementem procedury planistycznej, odbywa się w momencie wyłożenia planu i jest dodatkową możliwością udzielenia odpowiedzi na pytania dotyczące rozwiązań planu oraz okazją by wszyscy zainteresowani mogli wyrazić swoje poglądy na temat przyjętych rozwiązań planistycznych, ale nie zastępuje złożenia uwag do planu w ustawowym trybie na piśmie,
- wyjaśniła, że dyskusja czy też wnioski, sugestie z dyskusji są materiałem merytorycznym, który w dalszych rozwiązaniach planu się rozważa i bierze odpowiednio pod uwagę, ale nie mają one statusu prawnej ochrony własnego interesu Zainteresowanych.
- przedstawiła projektantów z BPP: Panią Ewę Sośnicką i Pana Kazimierza Gorasa oraz Pana Grzegorza Stawowego - Przewodniczącego Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.

Pani Ewa Sośnicka – projektant planu:

Przedstawiła rozwiązania projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”, powiedziała, że:

- plan ma na celu realizację ustaleń Studium zarówno w kontekście przekształceń przestrzeni miejskiej jak i jej aktywizacji - jest planem porządkującym i aktywizującym istniejące i przyszłe procesy zagospodarowania terenu znajdującego się w Śródmieściu miasta w bezpośrednim sąsiedztwie KCK i Galerii Krakowskiej. Celem planu jest stworzenie w tym obszarze zespołu urbanistyczno-architektonicznego (M-U) o dużej atrakcyjności ogólnomiejskiego programu funkcjonalnego i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej, powiązanej ze strukturą tej części Miasta.
- obszar objęty miejscowym planem „Browar Lubicz” położony jest w obrębie II Dzielnicy pomocniczej Miasta Krakowa – Grzegórzki, obejmuje 2 działki o nr: 1/1 i 2/1 obr. 51 Śródmieście, o łącznej powierzchni 0, 23 ha. Obszar jest ograniczony: od północy ul. Lubicz, wschodu ul. Strzelecką, od zachodu linią kolejową średnicową relacji Kraków- Medyka i od południa granicami posesji oo. Jezuitów przy ul. Kopernika i granicami posesji szpitala im. św. Ludwika. Jest to teren zabytkowego zespołu browaru powstałego w 1840 r. - wpisanego do rejestru zabytków w 1995 r. - położonego równocześnie w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego dz. Wesoła oraz w granicach obszaru o statusie pomnika historii „Kraków-Historyczny Zespół Miasta”,

- zespół browaru prezentuje wartości historyczne i architektoniczne, są to budynki o zachowanym pierwotnym kształcie - stanowią przykład XIX w. budownictwa przemysłowego o charakterystycznych dla tego obszaru cechach, tj. konstrukcji, materiale oraz formie architektonicznej, wykorzystującej elementy historyzmu.
- zespół budynków browaru wpisanych do rejestru zabytków obejmuje: budynek administracji – dawny pałac Götzów (1840 r.), budynek dawnej słodowni, budynek suszni słoðu – wieża klatki schodowej z kominem i budynek kotłowni z kominem oraz budynek maszynowni. W wytycznych konserwatorskich - jako budynki o cechach zabytkowych wymienione są: budynek mieszkalno-gospodarczy przy ul. Strzeleckiej, budynek słodowni – koniec XIX w. i budynek leżakowni piwa oraz obciążu piwa beczkowego,
- obowiązującą linię zabudowy od ul. Lubicz – stanowi istniejąca linia zabudowy wyznaczona obiektami wschodniego i zachodniego narożnika ul. Strzeleckiej, dalej istniejącego muru otaczającego dawny browar, następnie wzdłuż północnej elewacji budynku obciążu piwa beczkowego (przewidzianej do utrzymania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi) oraz tarasów ze schodami d. budynku kina Młoda Gwardia – są to fragmenty nowej pierzei o wys. do 7,5 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy nr 1 – dla nowej zabudowy o wys. do 15,5 m – w zabudowie mieszkaniowo-usługowej z możliwością podniesienia gabarytu w części zabudowy do 20,5m pod warunkiem zdecydowanego min. 1,0m cofnięcia tych kondygnacji w stosunku do elewacji niższych kondygnacji - jednak w części nie większej niż 45% tej zabudowy. W głębi zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej budynki o wysokości maksymalnej do 18,0 m,
- od ul. Strzeleckiej wyznaczono obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację istniejącej linii zabudowy wyznaczonej budynkiem dawnej słodowni w narożniku ul. Lubicz i budynku mieszkalno-gospodarczego oraz nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynku nowego,
- zabudowa wzdłuż pozostałych granic terenu tj. od strony południowej i zachodniej nie graniczy z ciągami ulicznymi - wzdłuż granicy południowej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy nr 3 w odległości 4,0 m od granicy planu tj. od granic posesji nr 4/1 i nr 5, która określa zasięg zabudowy w głąb działki. Dla nieprzekraczalnej linii zabudowy nr 3 od strony południowej w zabudowie mieszkaniowej bez usług, przyjęto wysokość zabudowy do 16,0 m - tj. 4 - 5 kondygnacji, pod warunkiem zdecydowanego cofnięcia ostatniej kondygnacji min. o 1,m - w stosunku do elewacji niższych kondygnacji,
- jeżeli chodzi o szerokość zabudowy frontowej, to w przypadku ul. Lubicz przyjęto, że należy dążyć do utrzymania artykulacji brył istniejących wyznaczających rytm pierzei z racji ich zabytkowego charakteru; rytm ten akcentowany jest przez front budynku dawnego kina, fragment z tympanonem oraz wyraziste podziały muru granicznego budynku obciążu piwa beczkowego, a w ul. Strzeleckiej należy szukać nawiązania nowej zabudowy do rytmu jej zachodniej pierzei - wyznaczonego budynkiem dawnej słodowni.
- w ul. Strzeleckiej dla kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z warunkiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie przyjęto kontynuację wysokości pierzei istniejącej na wysokości budynki dawnej słodowni i kalenicy dachu na wysokości 12,50 m,
- od strony ul. Lubicz – dla zachowania ładu przestrzennego i harmonii kompozycji istotne znaczenie ma tu wysokość zabudowy w stanie istniejącym, akceptowana i utrzymywana z racji zabytkowego charakteru zabudowy. W terenie występują duże zróżnicowania wysokości np. komin kotłowni ma ok. 37,0 m i stanowi istotną dominantę przestrzenną całego założenia. Z racji pożądanego tu poprzemysłowego charakteru nowego kompleksu, komin pozostanie dominantą wysokościową całego założenia.
- przyjęto w planie, biorąc pod uwagę zróżnicowanie form zabudowy zabytkowej, że geometria dachów winna być dostosowana do kompozycji i formy brył nowego kompleksu zabudowy mieszkaniowo-usługowej tzn. dopuszcza się w planie dachy płaskie z wyjątkiem pierzei ul. Strzeleckiej. Natomiast zabytkowe relikty i ich treść funkcjonalna pozostaje w kompetencji organów właściwych do ochrony i opieki nad zabytkami. Dla zabudowy mieszkaniowej bez usług przyjęto w planie, że budynki powinny mieć charakter punktowy, w formie luźnych brył w otoczeniu zieleni urządzonej,
- projekt planu ustala iż należy oprzeć się na materiałach naturalnych nawiązujących do przemysłowej przeszłości miejsca takich jak: klinkier, stal, szkło, drewno; powierzchnie ścian

i dachów winny być skomponowane kolorystycznie z zabudową znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie,

- wskaźniki zagospodarowania terenu, to: wielkość powierzchni zabudowanej, która nie powinna przekroczyć 80% a powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić minimum 20%,
- program zagospodarowania obszaru planu należy widzieć również w kontekście dostępności komunikacyjnej, w tym równowagi między przepustowością ulic a projektowanymi miejscami postojowymi. Dobierając program zagospodarowania terenu należy skorelować chłonność terenu z jego dostępnością, wynikającą z organizacji ruchu.

Dziękuję.

Pani Elżbieta Szczepińska – Kierownik Biura Planowania Przestrzennego otworzyła dyskusję, zachęcając do wypowiedzi i zadawania pytań.

Pani /.../* z Gazety Krakowskiej zapytała o ograniczenia miejsc postojowych na terenie nowych inwestycji.

Pan Kazimierz Goras – projektant zagadnień komunikacyjnych w projekcie planu, udzielił następującej odpowiedzi:

Dostępność dla samochodów w rejonie ul. Lubicz i ul. Strzeleckiej jest limitowana parametrami i funkcją tych ulic, a liczby, charakteryzujące tę dostępność zależą od podejmowanych regulacji za pomocą środków organizacji ruchu. Obecnie dla ul. Lubicz obowiązuje wyłączenie torowiska tramwajowego dla potrzeb sprawnej komunikacji tramwajowej i autobusowej, a dla ul. Strzeleckiej – ograniczenie do jednego kierunku ruchu. Skalkulowana przez autorów koncepcji zagospodarowania terenu Browaru ilość miejsc postojowych w liczbie 350, jako generator ruchu pojazdów na ul. Lubicz, była dyskutowana z KZD, jednostką uprawnioną do działań w zakresie organizacji ruchu, i w wyniku została zaproponowana zmniejszona nieco liczba - do 300 miejsc – w celu zapobieżenia tworzeniu się zatorów ruchu przez pojazdy skręcających w lewo z ul. Lubicz. Chodzi przede wszystkim o niezatrzymywanie ruchu tramwajów, dla których ul. Lubicz pozostanie trasą magistralną, również po przebudowie ronda Mogińskiego; wtedy na tę ulicę powrócą wycofane obecnie, w związku z objazdami, linie. Propozycja zmniejszenia liczby miejsc nie odniosła się do mieszkańców, bo proponowany przez autorów koncepcji wskaźnik dla mieszkańców został bez zmian (0,7 miejsca na mieszkanie, zgodny z wytycznymi Studium uwarunkowań dla obszarów śródmieść), lecz do obsługi działalności usługowych, ponieważ powodują one znacznie większą ruchliwość na jezdni, niż pojazdy mieszkańców. Zastosowane w projekcie planu wskaźniki – 2 miejsca na tys. m² pow. usług i 5 miejsc na stu zatrudnionych - są zgodne z wytycznymi zapisanymi w Studium uwarunkowań, jako maksymalne dla strefy centrum. Z tych wskaźników, odniesionych do zaproponowanego programu użytkowego, można prognozować uciążliwość dla ruchu tramwajów i pozostałych pojazdów na ul. Lubicz – na poziomie dopuszczalnego pogorszenia warunków ruchu (zatrzymań, czasu przejazdu). Dalsze przyrosty miejsc postojowych dla obsługi usług komercyjnych będą mieć konsekwencje w szybkim wzroście tych uciążliwości.

Równocześnie położenie Browaru zapewnia bardzo wysoką dostępność z przystanków komunikacji miejskiej, regionalnej i ponadregionalnej.

Pan /.../* -

Zwrócił uwagę, że przejazd pojazdów skręcających w lewo z ul. Lubicz z torowiska tramwajowego odnosi się do wjazdu przez ul. Strzelecką, a obecnie jest możliwy dodatkowo skręt w lewo z prawego pasa, samochodowego - do wjazdu położonego naprzeciwko ul. Bosackiej.

Pan Kazimierz Goras zwrócił uwagę, że możliwość pozostawienia tego manewru (bo dziś nie jest praktycznie wykorzystywany) będzie oceniona przez Krakowski Zarząd Dróg

w aspekcie sprawności i bezpieczeństwa ruchu, do czego ta instytucja jest uprawniona z tytułu sprawowania zarządu nad ruchem drogowym. Taki manewr, choć fizycznie nie zablokowany żadną przegrodą, będzie zatrzymywał pozostałe pojazdy na tym pasie, przy ustępowaniu pierwszeństwa tramwajom i pojazdom z przeciwnego kierunku.

Pan /.../* –B2 STUDIO z o.o.

poruszył zagadnienia dotyczące prawidłowości umieszczenia „zieleni urządzonej” jako przeznaczenia dopuszczalnego w planie. Sprawa wprawdzie nie dotyczy w znacznym stopniu dyskutowanego planu, ale generalnie warto mieć na uwadze, żeby w obrębie dróg i w terenach otaczających drogi operować tym rodzajem zagospodarowania w większym stopniu - jako przeznaczeniem podstawowym.

Podsumowanie dyskusji:

Podsumowania dyskusji publicznej dotyczącej przedstawionych i omówionych rozwiązań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz” dokonała Pani Elżbieta Szczepińska - Kierownik Biura Planowania Przestrzennego, mówiąc:

- ustawodawca przewidział taki punkt w dyskusji pod tytułem podsumowanie. Rozwiązania jakie są zawarte w planie – tj. w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu - zostały Państwu przedstawione, dowiedzieliśmy się również od Państwa o kilku wątpliwościach dotyczących m.in.: liczby miejsc parkingowych i dostępności komunikacyjnej obszaru, będą one również przedmiotem analizy, należy natomiast w przypadku konkretnych uwag wnieść te uwagi do planu, które będą rozstrzygane w trybie ustawy, w trybie zarządzenia Prezydenta i później - z możliwością weryfikowania ich przez Radę Miasta – uwagi należy wnieść na piśmie w terminie do 17 lipca 2007 r.
- dziękuję Państwu za obecność i udział w dyskusji.

Elżbieta Szczepińska

Ewa Sośnicka

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

- 1) dla Prezydenta Miasta Krakowa;
- 2) do dokumentacji planistycznej sporządzanego planu
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Kraków, dnia 15.06.2007 r.

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) - Biuro Planowania Przestrzennego UMK