

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
LUBOMIRSKIEGO – BELINY PRAŻMOWSKIEGO**  
*przeprowadzonej w dniu 25 kwietnia 2013 r.*

---

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p . B. Kaczmarska – Michniak**

Witam Państwa serdecznie na dzisiejszej dyskusji publicznej, dyskusji związanej z opracowywanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru, który został nazwany Lubomirskiego – Beliny Prażmowskiego, plan, który dzisiaj będziemy Państwu przedstawiać jest opracowany przez projektantów w Biurze Planowania Przestrzennego, głównym projektantem planu jest Pani Bożena Faber, panie, które współpracują przy opracowaniu tego planu to jest Pani Iwona Szczęсна, Pani Jowita Pachel. Jak Państwo wiecie Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę 7 marca 2012 roku, aby przystąpić do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który właśnie został nazwany Lubomirskiego – Beliny Prażmowskiego, uchwała została podjęta, określony został obszar objęty tym projektem planu, powierzchnia niewielka, powierzchnia wynosząca 1,6 ha, lecz w miejscu bardzo istotnym dla przestrzeni miejskiej Krakowa. Wiadomo jest, że na obszarze tego planu w tej chwili jest zlokalizowany obiekt, który został zrealizowany, rozpoczęta inwestycja w latach 70-tych, obiekt nazywany obiektem biurowym NOT, budowa tego obiektu nie została zakończona i w związku z tym góruje nam w przestrzeni miasta Krakowa. Ponieważ zamiar ukończenia tej inwestycji, który miał być zrealizowany na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy, jednak nie został zakończony pozytywnie dlatego, że decyzje ustalające warunki zabudowy, które były wydawane, wiele tych decyzji były wydawanych, nie wszystkie kończyły się ostatecznymi decyzjami, wiele z nich zostało zaskarżonych, żeby w końcu zakończyć sprawę z możliwością zakończenia tej inwestycji Rada Miasta Krakowa właśnie podjęła tą uchwałę, aby w trybie planu miejscowego ustalić warunki umożliwiające dokończenie tejże inwestycji. Po oczywiście objęciu, po podjęciu tej uchwały Biuro Planowania Przestrzennego przystąpiło do opracowania tego projektu planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym ogłosiliśmy termin składania wniosków, wnioski były składane do 16 kwietnia 2012 roku, wpłynęły 4 wnioski, które Prezydent rozpatrzył w drodze zarządzenia. Następnie projekt był poddawany opiniowaniu i uzgodnieniom, przeszedł opiniowanie wewnętrzne, odbył się zespół zadaniowy opiniujący w zakresie wewnętrznych wydziałów, następnie był poddany pod ocenę Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej 13 grudnia tego roku, ostatecznie projekt przedstawiony przez panie projektantki został zaopiniowany pozytywnie, następnie Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska też zaopiniowała 17 grudnia pozytywnie przedstawiony projekt. Następnie został przesłany do opiniowania i uzgodnień i w dzisiaj jesteśmy na etapie takim, że podczas wyłożenia do publicznego wglądu, które odbywa się od 8 kwietnia i będzie trwało do 9 maja, mamy dyskusję publiczną. Wyłożenie do publicznego wglądu odbywa się w tych terminach, które podałam w Biurze Planowania Przestrzennego przy ulicy Sarego 4, możecie się Państwo zapoznać z tym projektem i porozmawiać z projektantami w środy między godziną 13.30, a 15.30, w pozostałe dni tygodnia między godziną 10.00, a 12.00. Niezależnie od tego projekt jest dostępny w internecie na stronie Biura Planowania Przestrzennego w BIP, gdzie możecie Państwo tak z rysunkiem planu, tekstem planu jak i z prognozą oddziaływania na środowisko zapoznać się przez 24 godziny. Dzisiejsza dyskusja ma na celu to, abyście Państwo po przedstawieniu przez projektantów głównych założeń tego projektu mogli zadawać pytania i potem wspólnie dyskutować nad rozwiązaniami projektowymi, w związku z tym, dzisiaj podczas tej dyskusji oczywiście pošlemy listę obecności i prosimy abyście się Państwo na tą listę wpisali i bardzo prosimy podczas dyskusji o przedstawianie się, żebyśmy mogli zidentyfikować Państwa wypowiedzi z konkretnymi osobami. Dzisiejsze wypowiedzi nie zastępują możliwości złożenia uwagi w

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
LUBOMIRSKIEGO – BELINY PRAŻMOWSKIEGO**  
*przeprowadzonej w dniu 25 kwietnia 2013 r.*

---

formie pisemnej, musicie Państwo zgodnie z ustawą w formie pisemnej złożyć uwagę bo tylko uwagi złożone w formie pisemnej będą rozpatrzone przez Prezydenta. I tutaj chcę podać termin, do 23 maja jest wyznaczony termin wnoszenia przez Państwa uwag, które następnie Prezydent rozpatrzy. Rozpoczynając tą część prezentacyjną bardzo proszę projektantów o przedstawienie głównych założeń projektu planu.

**Projektant planu Pani Bożena Faber**

Proszę Państwa tak jak Pani Dyrektor wspomniała posługujemy się w planowaniu przestrzennym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwaloną w 2003 roku. Chciałam tylko tutaj pokazać, że zgodnie z tymi przepisami prawa są dwie drogi uzyskania pozwolenia na budowę. Pierwsza droga częściej stosowana przez inwestorów to jest wniosek o warunki zabudowy czyli wniosek o decyzję o warunkach zabudowy, decyzja zostaje, są sporządzane analizy w odpowiedniej procedurze, decyzja zostaje wydana i na podstawie decyzji można uzyskać pozwolenie na budowę. Druga droga to jest uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do planu zagospodarowania przestrzennego, przejście całej procedury, którą tutaj za chwilę omówię, która doprowadza na końcu do tego, że znowu uchwałą Rady Miasta musi być ten plan przyjęty i na podstawie tego planu można uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę. Różnica polega też na tym, że decyzje o warunkach zabudowy muszą, żeby mogły być wydane, musi być spełnione 5 warunków, to jest, te warunki są tutaj wypisane, natomiast już na oko widać, że procedura sporządzenia planu zagospodarowania ma dużo większe wymagania niż decyzja o warunkach zabudowy. W procedurze planistycznej od uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, jeszcze przed uchwałą, tutaj to akurat nie jest pokazane, ale jeszcze przed uchwałą są przeprowadzane analizy, które mają doprowadzić do przygotowania takiej stosownej uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, potem następuje bardzo obszerna analiza dotycząca uwarunkowań danego obszaru, jest sporządzany projekt planu wraz z rozpatrzeniem wniosków złożonych do planu, potem plan jest poddawany wszelakim uzgodnieniom i opiniom, potem jest wyłożenie takiego projektu do publicznego wglądu – to właśnie mamy teraz ten etap – wprowadzane są ewentualne zmiany do projektu planu, która wynikają ze sposobu rozpatrzenia uwag złożonych na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, a potem projekt planu przekazywany jest do Rady w celu uchwalenia. Przy wuzetkach uczestniczą, przy procedurze wuzetek uczestniczą wyłącznie sąsiedzi danej nieruchomości. W procedurze planu, w procedurze sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego udział mogą brać wszyscy, ustawa dopuszcza, że każdy może złożyć wniosek do danego planu i każdy może złożyć uwagę. Wszystkie wnioski i wszystkie uwagi są rozpatrywane przez organ sporządzający projekt planu czyli przez Prezydenta Miasta. Obecnie chciałam też pokazać Państwu jakie uwarunkowania były czy jakie prace były prowadzone przy tym projekcie, które muszą być przeanalizowane, jakie dziedziny i jakie elementy zostały przeanalizowane przy sporządzaniu tego projektu planu, to są uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe, kulturowe, wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta, uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego, uwarunkowania wynikające – jeżeli jest plan obowiązujący na tym obszarze – to te uwarunkowania, jeżeli takiego planu nie ma, a są sąsiednie to więc i takie uwarunkowania są brane pod uwagę, a także oczekiwania społeczne czyli Państwa wnioski składane do tego planu. To krótko jeżeli chodzi o procedurę, teraz przystępujemy do planu. Na tej planszy widzicie Państwo lokalizację obszaru objętego planem, to jest działka położona u zbiegu ulic Beliny Prażmowskiego i Lubomirskiego w bezpośrednim sąsiedztwie Uniwersytetu

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
LUBOMIRSKIEGO – BELINY PRAŻMOWSKIEGO  
przeprowadzonej w dniu 25 kwietnia 2013 r.**

---

Ekonomicznego i w bezpośrednim sąsiedztwie Ronda Mogilskiego. Jak przystąpiliśmy do prac nad tym planem zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, zostały przeanalizowane uwarunkowania wynikające ze Studium i tak, obszar położony jest w strefie miejskiej, jest w wyodrębnionym dodatkowo obszarze Śródmieścia, a także w centrum miejskim tzw. nowym centrum miasta, wszystkie te strefy wskazują wyraźnie na konieczność zintensyfikowania zainwestowania w tym obszarze, a także o kształtowaniu przestrzeni o charakterze typowo miejskim. Zostały przeanalizowane także uwarunkowania kulturowe do tego obszaru, tu mamy granice planu, obszar jest położony w układzie urbanistycznym Kleparza, który jest wpisany do rejestru zabytków, jest także w granicach obszaru uznanego za pomnik historii, historyczny zespół miasta i bezpośrednio przylega do granicy układu urbanistycznego osiedla Oficerskiego wpisanego do ewidencji zabytków. Na obszarze planu znajduje się też stanowisko archeologiczne. W związku z tym cały obszar objęty jest strefą nadzoru archeologicznego. Analizowaliśmy także położenie pod względem komunikacyjnym tego obszaru, wiadomo jest, że to jest niebywale dogodne miejsce komunikacyjnie ze względu na bliskość tramwaju, autobusu czyli komunikacji miejskiej, dworca kolejowego i dworca autobusowego, to jest komunikacji pozamiejskiej, krajowej, a także lotniska poprzez komunikację z dworca kolejowego, co daje też łatwość komunikacji międzynarodowej. Analizowaliśmy też jak ten obiekt, który tam istnieje wygląda w przestrzeni miasta, tutaj może pokażemy nasze analizy, to jest widok, właściwie trzeba powiedzieć, że obecny budynek NOT-u właściwie jest widoczny z każdego punktu w mieście i spoza miasta też, to jest widok z okolic Skały Kmity, to jest widok także z okolic Skały Kmity, to jest widok z Góry Libertowskiej, tutaj mamy z balonu, to jest widok najbliższy z Ronda Mogilskiego, to jest z Kopca Kościuszki, to jest widok z parkingu nad dworcem głównym, tutaj go widać z Libertowa, tutaj z Libanu, tutaj z Kopca Krakusa, a tutaj mamy zestawienie najwyższych obiektów w Krakowie, gdzie okazuje się, że szkieletor wcale nie jest najwyższy. Tutaj analizowaliśmy sąsiedztwo, najbliższe sąsiedztwo czyli obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedle Oficerskie, analizowaliśmy też przekroje tego budynku i analizowaliśmy pod względem – koncepcyjnie – pod względem wysokości jakie tam mogą powstać. I teraz przechodzimy do jakby najważniejszego i najbardziej znaczącego w tym momencie uwarunkowania, to jest decyzji o warunkach zabudowy, która została wydana w 2009 roku i w 2011 straciła swoją ważność, została zaskarżona i straciła swoją ważność. Trzy lata obrotu prawnego tej decyzji pozwoliły na to, że inwestor poczynił pewne kroki w kierunku projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych w tej decyzji. W związku z tym okazało się, że należy w planie te postanowienia wuzetki, tych warunków zabudowy należy przenieść je do planu żeby umożliwić kontynuację pracy, która już została poczyniona. Tutaj są zapisy, to są właściwie tylko główne wskaźniki wyjęte z tej decyzji, są pokazane główne ustalenia czyli nieprzekraczalne linie zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, który we wuzetce był na poziomie 75 %, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, która w tym terenie powinna minimalnie przyjąć wartość 5 %, wysokość obiektu 102,5 m i właściwie to są te najważniejsze elementy. Te elementy zostały przeniesione do planu zagospodarowania przestrzennego. I uzyskaliśmy minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 10 % czyli większa wskaźnik niż był w decyzji o warunkach zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 47 %, mniejszy niż był w warunkach zabudowy, musieliśmy także określić minimalny wskaźnik intensywności zabudowy i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Zostały także określone strefy wysokości zabudowy bo tam mówiliśmy tylko o maksymalnej wysokości czyli o wysokości samego budynku NOT, która pozostaje na poziomie 102,5 m, natomiast określiliśmy kolejne

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
LUBOMIRSKIEGO – BELINY PRAŻMOWSKIEGO  
przeprowadzonej w dniu 25 kwietnia 2013 r.**

---

strefy zabudowy, to jest strefa b, to są takie tutaj niewielkie trzy strefy, które mają zapewnić możliwość dobudowy szybów windowych, to jest maksymalna wysokość 50 m. Została ustalona także strefa C, to jest strefa zabudowy wysokiej gdzie wysokość nie może przekroczyć 40 m. Strefa D to jest ta część i tutaj zabudowa maksymalnie wynosi 35 m. Strefa E to jest już obniżona zabudowa i tutaj maksymalnie jest 25 m i pozostałe strefy, strefa G, która jest strefą wyłącznie dla klatek schodowych i strefa F to jest strefa komunikacji, ewentualnie przewiązki gdzie wysokość wynosi 10 m. Zostały także rozdysponowane funkcje w tych obiektach, które tam są przewidywane, to są funkcje usługowe na dolnych kondygnacjach obiektów i na dwóch ostatnich kondygnacjach, funkcja biurowa w budynku szkieletu, funkcja biurowo – hotelowa w tej części wyższej i funkcja mieszkaniowo – biurowa w tej części niższej. Robiliśmy też przymiarki, być może one nie są specjalnie udane, ale proszę pamiętać, że tu jest brany pod uwagę maksymalny wymiar budynków, to nie jest projekt, to jest po prostu maksymalny gabaryt. To są te dwa widoki z Ronda Mogilskiego. Dziękuję.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p . B. Kaczmarska – Michniak**

Bardzo dziękuję projektantom, teraz doszliśmy do momentu, kiedy prosimy o pytania, a my postaramy się na te pytania odpowiedzieć. Będziemy podawać mikrofon jeżeli jest taka wola zadania pytania, kto z Państwa pierwszy, bardzo proszę.

**Pani /.../\***

Jakie są wskaźniki ilości miejsc parkingowych bo jest to strefa wiadoma.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p . B. Kaczmarska – Michniak**

Oczywiście mamy wyliczone wskaźniki miejsc parkingowych, jest tutaj taka trudność, że na terenie miasta Krakowa obowiązuje normatyw parkingowy i do poszczególnych funkcji są dobierane odpowiednie wskaźniki. Tutaj mamy sytuację taką, że obiekt, teren w zasadzie przeznaczony jest pod symbol U – usługi, my nie katalogujemy w sposób dosłowny bo nie możemy, rodzaju usług. Dlatego trochę ciężko było nam bardzo precyzyjnie obliczyć wskaźniki parkingowe, ale takie wyliczenia poczyniliśmy. Natomiast też proszę zauważyć, że tutaj jest też sytuacja taka, że nawet podczas prezentacji było powiedziane, że obiekt cały i teren ma bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, ta dostępność komunikacyjna jest związana z tramwajem, jest związana z całą siecią autobusową, jest związana również z bliską odległością od dworca kolejowego. W związku z tym tutaj to ma przy obliczeniach naszego pana miało również znaczenie dla określenia ilości miejsc parkingowych, jakie będą konieczne.

**Projektant planu Pani Bożena Faber**

Więc po pierwsze należy, tak jak Pani Dyrektor powiedziała, to co jest zapisane w planie jest absolutnie zgodne z polityką parkingową miasta, z uchwałą Rady Miasta, my podajemy oczywiście minimalne ilości, natomiast tak jak powiedziałam wcześniej, przez to, że była wydana decyzja o warunkach zabudowy i były prace projektowe nad zagospodarowaniem tego obszaru był też wykonany raport oddziaływania na środowisko. I w tym raporcie było określone, że tam może powstać 840 miejsc postojowych, natomiast z naszych obliczeń, oczywiście mogę wyciągać prognozę, natomiast w prognozie te obliczenia są też wariantowe, w zależności od tego czy będzie więcej takich usług czy takich usług, my nie potrafimy tego, nie chcemy tego dookreślać bardzo sztywno, w związku z tym z naszych obliczeń wychodzi,

**STENOGRAM Z DYSKUSJI PUBLICZNEJ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
LUBOMIRSKIEGO – BELINY PRAŻMOWSKIEGO**  
*przeprowadzonej w dniu 25 kwietnia 2013 r.*

---

że na pewno ta liczba, która będzie potrzebna nie przekroczy tych 840 miejsc, które tam się mieszczą. Jest zakaz, wprowadzony zakaz lokalizacji parkingów na powierzchni terenu.

**Pani /.../\***

Jeszcze mam jedno pytanie, chciałam się dowiedzieć na temat obsługi komunikacyjnej, to znaczy którędy będzie się dojeżdżać i wyjeżdżać do tego obiektu.

**Projektant planu Pani Bożena Faber**

Jest zjazd, który zresztą jest istniejący w tym momencie.

**Pani /.../\***

Natomiast nie chciałabym żeby ten dojazd był dojazdem używanym przez użytkowników tego biurowca, Aleje Beliny Prażmowskiego są dość wąskie, tam ludzie parkują i nie mają możliwości parkowania innej, w związku z tym pogarszanie, po prostu nie chcą żeby mieszkańcom się pogorszyły jakiegokolwiek warunki z tytułu tego, że powstaje szkieletor, oczywiście chciałabym też być zrozumiana, że dla mnie jest bardzo ważne to, żeby to, co jest w tej chwili zniknęło z horyzontu miasta Krakowa, żeby to wreszcie był jakiś obiekt, który może być zagospodarowany, a nie po prostu coś co straszy. Tak, że jestem za tym oczywiście żeby się zagospodarowanie tego szkieletora odbyło, ale nie chciałabym żeby to się odbywało kosztem, albo minimalnym kosztem mieszkańców. Dziękuję.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p . B. Kaczmarska – Michniak**

Kto z Państwa następny, bo jeżeli nie będzie dalszych pytań to zakończymy dyskusję. Czy Państwo wyrażacie wolę zakończenia dyskusji? To jeżeli tak to dziękujemy za udział i zainteresowanie się tym tematem, mamy nadzieję, że prace będą przebiegały dalej sprawnie i będziemy w tym roku jeszcze uchwalać ten plan. Na koniec muszę przypomnieć, że na uwagi Państwa będziemy czekać do 23 maja, oczywiście uwagi w formie pisemnej bardzo prosimy składać. Dziękuję bardzo.

Na tym stenogram zakończono.

Na podstawie kasyety magnetofonowej,  
stenogram wykonała:

Maria Duś

\* 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