

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „BROWAR LUBICZ”**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 1 czerwca 2007 r. do 3 lipca 2007 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 lipca 2007 r., wpłynęły 3 uwagi.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1663/2007 z dnia 6 sierpnia 2007 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia uwag.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. Uwaga Nr 1

dotyczy **działki nr 2/1, obr. 51**, która w projekcie planu znajduje się na terenie zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo - usługowej z **garażami podziemnymi - MU/MW**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze z zastrzeżeniem ust. 3 oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o średniej intensywności bez usług z zastrzeżeniem ust. 7. Firma PANDION Spółka z o.o. poprzez pełnomocników: Józef Białasik i Witold Bolek reprezentujących „B2 STUDIO” Spółka z o. o.

wniosła uwagę, dotyczącą zapisów ustaleń projektu planu:

- 1) § 9.2.1.a – o dopuszczenie w budynkach wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 (budynek administracyjny - Pałac Göetzów, budynek suszni słodu - wieża klatki schodowej wraz z kominem) funkcji mieszkaniowej oraz ograniczenie wymogu nadania charakteru przestrzeni publicznej jedynie do parterów w/w budynków;
- 2) § 9.2.1.c i d – o zapis dopuszczający przekształcenia w budynkach wymienionych w ust. 1 w związku z adaptacją do nowych funkcji, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) § 12.8.1.c – o dopuszczenie dla zabudowy w pierzei ul. Strzeleckiej - wysokości 13,5 m, pod warunkiem cofnięcie ostatniej kondygnacji od strony północnej i południowej o 3 m, zgodnie z pismem Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.06.2007 r.
znak: OZKr/JJ/4144/1063/07;
- 4) § 12.8.2 – o dopuszczenie dla zabudowy wzdłuż południowej granicy działki wysokości ok. 19,2 m (za wyjątkiem budynku w południowo-wschodnim narożniku, przy ul. Strzeleckiej, który miałby mieć maksymalnie 16,0 m wysokości).

Prezydent Miasta Krakowa uwzględnił uwagę z zastrzeżeniem w zakresie pkt 1 i pkt 2 a w zakresie pkt 3 uwzględnił uwagę w całości.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił częściowo wniesionej uwagi w zakresie pkt 4.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Wyjaśnienie:

W celu uzyskania stanowiska Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie wystąpiono z pismem znak: BP-01-3-ESO.7321-120-44/07 z dnia 16 lipca 2007 r. Otrzymane stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo znak Nr OZKR/JJ/7040/112/07 z dnia 27 lipca 2007 r.) pozwoliło na następujący zakres uwzględnienia wniesionej uwagi:

Ad. 1. i Ad. 2

Ustalenia projektu planu zostały uzupełnione o zapisy ogólne w § 9 ustaleń planu. Dopuszczona została funkcja mieszkaniowa w budynkach: pałacu Göetza i suszni siodu na warunkach określonych w ww. stanowisku MWKZ w Krakowie.

Ad. 4

Wojewódzki Konserwator Zabytków w swoim stanowisku stwierdził, że wprowadzenie zabudowy o wysokości do 19,0 m przy południowej granicy obszaru objętego planem w znaczący sposób pogorszy warunki bytowania w pałacu Göetzów (w przypadku funkcji mieszkaniowej). Szczegółowa analiza przyszłego funkcjonowania terenu potwierdziła zasadność tego stwierdzenia dotyczącego zwiększenia wysokości zabudowy. Dopuszczono podwyższenia zabudowy o 1 kondygnację tylko w budynku od strony linii kolejowej.

Skorygowany projekt planu w wyniku uwzględnienia wniesionych uwag Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie uzgodnił Postanowieniem z dnia 7 września 2007 r. (pismo znak: Nr OZKr/JJ/7040/134/07).

2. Uwaga Nr 2

dotyczy **działki nr 2/1, obr. 51**, która w projekcie planu znajduje się na terenie zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo - usługowej z **garażami podziemnymi** MU/MW, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze z zastrzeżeniem ust. 3 oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o średniej intensywności bez usług z zastrzeżeniem ust. 7.

Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa w opinii Nr 51/2007 z dnia 2 lipca 2007 r. - przekazanej w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – zawarła uwagi w zakresie podniesienia ilości miejsc parkingowych do poziomu:

- 1) min. 1 miejsce na 1 mieszkanie
- 2) min. 5 miejsc na 1000m² pow. użytkowej
- 3) min. 15 miejsc na 100 zatrudnionych

Prezydent Miasta Krakowa uwzględnił wniesioną uwagę w zakresie pkt 1.
Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie pkt 2 i 3.
Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie pkt 2 i 3.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i Ad. 3

W ustaleniach projektu planu przyjęto zgodnie z polityką parkingową określoną w Studium – dopuszczalne wskaźniki dla strefy polityki parkingowej „A” (Centrum lub pozostałe obszary o zwartej i intensywnej zabudowie) - przy złej dostępności komunikacją indywidualną (samochodem osobowym) z dostępnością do przystanków komunikacji zbiorowej do 7 minut oraz z przyjętą funkcją zabudowy – „zabudowa mieszana z przewagą usług”:

- max. 2 mc parkingowych na 1000 m2 pow. użytkowej
- max. 5 mc parkingowych na 100 zatrudnionych

Wskaźniki te określone są w Studium jako maksymalne.

Projekt planu zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. musi być zgodny z ustaleniami Studium, co stwierdza przy uchwalaniu planu Rada Miasta Krakowa.

Szczegółowa analiza przyszłego funkcjonowania terenu i możliwości obsługi komunikacyjnej potwierdza zasadność wskaźników zawartych w Studium i nie uzasadnia ich zmiany.

3. Uwaga Nr 3

dotyczy **działek nr 1/1 i 2/1, obr. 51**, które w projekcie planu znajdują się na terenie zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo - usługowej z **garażami podziemnymi - MU/MW**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze z zastrzeżeniem ust. 3 oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o średniej intensywności bez usług z zastrzeżeniem ust. 7. Pani Weronika Wenda wniosła uwagę, w której proponowała, aby w projekcie planu zostały zawarte następujące ustalenia:

- 1) w zakresie ochrony substancji zabytkowej (obszary nr 1 i 2) oraz powiązań pomiędzy nimi:
 - nakaz realizacji funkcji kultury, jako funkcji podstawowej, szczególnie w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - nakaz zachowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków w całości, bez zmian formy zewnętrznej oraz przy minimalnej ingerencji we wnętrzu (konserwacja), jedynie pod kątem nowej funkcji muzealno- wystawienniczej,
 - dopuszczenie jako funkcji uzupełniającej dla funkcji muzealno - wystawienniczej funkcji usługowej w zakresie obsługi turystyki (np. gastronomia) w zakresie 10% powierzchni zajętej przez funkcję podstawową;
- 2) w zakresie zasad dla nowej zabudowy (obszar nr 3):
 - ograniczenie możliwości budowy nowych obiektów do strefy nr 3 z nakazem realizacji funkcji oświaty i nauki, z jednoczesnym ograniczeniem formy i wyrazu

- architektury nowych obiektów, w taki sposób, aby stały się tłem dla obiektów zabytkowych;
- wprowadzenie ograniczenia wysokości budynków do 12 m;
- 3) w zakresie ustaleń ogólnych dla obszaru objętego planem:
- powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40%, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 35% powierzchni terenu objętego inwestycją,
 - zakaz nadwieszania budynków od strony ulicy;
- 4) opracowanie zasad precyzujących rozwiązania komunikacyjne na terenie objętym planem, w odniesieniu do warunków ochrony przeciwpożarowej.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 1, 2 i 3

Prezydent Miasta Krakowa uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 4.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie pkt 1, 2 i 3.

Wyjaśnienie:

Ad. 1

Uwaga w tej części jest niezasadna.

Projekt planu przewiduje jako funkcję podstawową w tym terenie zabudowę mieszkaniowo-usługową z możliwością realizacji m.in. usług kultury i turystyki (§ 12 ust. 1 i ust. 2).

W pojęciu usługi kultury mieści się również funkcja muzealno – wystawiennicza.

O zmianie funkcji obiektów wpisanych do rejestru zabytków decyduje wojewódzki konserwator zabytków jako właściwy organ w tym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie i opiece nad zabytkami (w przypadku zmiany funkcji obiektów konieczne jest uzyskanie pozwolenia wojewódzki konserwator zabytków - art. 36 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy).

Funkcje określone w planie zostały uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie:

Ad. 2

Dla terenu zawartego w nieprzekraczalnych liniach zabudowy nr 3 została ustalona funkcja „mieszkaniowa bez usług” w uzgodnieniu z MWKZ w Krakowie.

Wysokość tej zabudowy została skorygowana i ostatecznie uzgodniona Postanowieniem znak: OZKr/JJ/7040/112/07 z dnia 27 lipca 2007 r., w którym Wojewódzki Konserwator zabytków dopuścił:

- w „obszarze 3 - od ul. Strzeleckiej” max. wysokość 16,0m,
- w „obszarze 3 - od linii kolejowej” max. wysokość 19,0m.

Ad. 3

Zainwestowanie terenu w stanie istniejącym wynosi ponad 45% a z terenami utwardzonymi ponad 90%. Tereny nieutwardzone (zieleń) stanowi niespełna 10%.

Biorąc pod uwagę tzw. produktywność urbanistyczną w rejonie ścisłego centrum Krakowa jak i względy ekologii miasta – przyjęte wskaźniki w projekcie planu są optymalne.

W projekcie planu uwzględniono podstawowe cele, jakimi kierowała się Rada Miasta Krakowa podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, tj:

stworzenie w tym obszarze zespołu urbanistyczno - architektonicznego o dużej atrakcyjności ogólnomiejskiego programu funkcjonalnego i wysokiej jakości kompozycji, powiązanej ze strukturą tej części Miasta, w szczególności umożliwiającą:

- rozpoczęcie procesu rewitalizacji terenu przemysłowego;
- wprowadzenie funkcji mieszkaniowej;
- wprowadzenie usług o ponadlokalnym znaczeniu oraz usług ogólnomiejskich;
- ochronę zabytków przemysłowych z jednoczesnym umożliwieniem ich wykorzystania i udostępnienia - jako publicznie dostępnych (w możliwym zakresie);
- wykorzystanie ekonomicznych walorów terenu w integracji z funkcjami miasta.

Uwaga w części drugiej jest niezasadna. Zakaz nadwieszania bryły budynku od strony ul. Strzeleckiej zawarty jest w § 12 ust. 9 pkt 5 ustaleń projektu planu.