



**Magiczny
Kraków**

2010-07-13

2010-03-31: Nr 49

Centrum świetnie zaplanowane

Ponad 750 lat temu lokowano Kraków. To wtedy wytyczono Rynek i kształt ulic wokół niego. Układ ten sprawdził się doskonale, czego dowodem jest choćby to, że trwa (poprzez wiele epok) aż do dzisiaj. Bez wątpienia akt lokacyjny miasta można nazwać pierwszym dokumentem planistycznym w historii Krakowa. Teraz powstał następny - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Nie ma w nim żadnych rewolucji - zaznacza Magdalena Jaśkiewicz, dyrektor Biura Planowania Przestrzennego UMK. - Pole do zmian urbanistycznych w obrębie I obwodnicy jest ograniczone niemal do zera. Plan ma raczej charakter porządkujący i określający jasno zasady ochrony tego terenu.

Obszar objęty sporządzanym planem obejmuje teren w granicach tzw. pierwszej obwodnicy (ul. Straszewskiego, ul. Podwale, ul. Dunajewskiego, ul. Basztowa, ul. Westerplatte, ul. św. Gertrudy), dalej przebiega ulicą Bernardyńską oraz obejmuje Wzgórze Wawelskie, jego otoczenie i związaną z nim część lewobrzeżnych bulwarów wiślanych do ul. Podzamcze. Jest to plan o charakterze ochronnym: jego celem jest zachowanie wyjątkowych wartości kulturowych, które decydują o klimacie i atrakcyjności miasta oraz promują Kraków w Europie i na świecie.

Plan ma również zapewnić różnorodność przeznaczenia terenów z preferencją funkcji mieszkaniowych z usługami. Będzie jednocześnie określać zasady kształtowania zabudowy frontowej i oficynowej i zakres ochrony konserwatorskiej poszczególnych posesji i obiektów na nich zlokalizowanych.

Będzie i park

W ustaleniach planu zapisane zostały również zasady i warunki kształtowania przestrzeni publicznych, takich jak: place, tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej i tereny dróg. W odniesieniu do tych przestrzeni w projekcie planu zawarte są zapisy określające m.in. zasady lokalizacji nośników reklamowych, nośników informacji wizualnej, zasady lokalizacji ogródków gastronomicznych czy elementów małej architektury mających wpływ na estetykę obszaru.

- Powstanie planu związane jest z przygotowywaniem uchwały o powstaniu parku kulturowego na terenie Starego Miasta - dodaje dyrektor Jaśkiewicz. - Aby park mógł powstać, potrzebny jest plan.



Obydwa te akty będą umożliwiać w sposób spójny zarządzanie przestrzenią, która nie należy tylko do właścicieli nieruchomości czy działek w centrum. Obszar ten, ze względu na swój historyczny i symboliczny charakter, w pewnym sensie jest własnością wszystkich Polaków.

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nie ma zbyt wielu nowości. Teren ten jest pod ścisłą kontrolą konserwatora zabytków, zaś wiele dziedzin życia czy sposobu użytkowania już teraz podlega szczegółowym regulacjom - np. zasady wynajmu powierzchni pod ogródki kawiarniane czy proces inwestycyjny. Teraz wszystko to znajdzie się w jednym miejscu, zastosowane będą jasne, czytelne i przejrzyste zasady dla wszystkich.

- W zasadzie cały teren objęty jest ochroną konserwatorską - mówi Magdalena Jaśkiewicz. - Do opracowania planu potrzebne były ściśle wytyczne od konserwatora. I to one stanowiły podstawę do tworzenia planu. Plan dzieli cały obszar na trzy poziomy ochrony konserwatorskiej: pełny, częściowy i obszary nieobjęte ochroną (jest ich bardzo niewiele, np. Pawilon Wyspiański, nowe hotele). Są parcele, na których występuje każdy z poziomów.

Co po podjęciu planu przez radę miasta zauważą mieszkańcy lub turyści? Na przykład projekt wprowadza zakaz lokalizacji nośników reklamowych w przestrzeni publicznej z wyjątkiem m.in. reklam tymczasowych towarzyszących odbywającym się imprezom, nieoświetlonych reklam umieszczonych na rusztowaniach budowlanych elewacji frontowych budynku na czas trwania robót budowlanych, nie dłużej jednak niż 12 miesięcy, czy reklam towarzyszących odbywającym się imprezom.

Nośniki informacji wizualnej umieszczane na elewacji budynków - wedle zapisów projektu mają być dostosowywane do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku. Projekt planu przewiduje ponadto zakaz umieszczania nośników o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, projekcji świetlnych i elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, światła błyskowego lub pulsującego.

Porządki w ogródkach

Jeżeli chodzi o ogródki gastronomiczne, projekt zakłada, że nie będzie można lokalizować ich na przebiegu tzw. drogi królewskiej (w ciągu ulic: Floriańska, Grodzka, Kanonicza) z wyłączeniem Rynku Głównego. Zakaz lokalizacji ogródków obowiązywać będzie również na płycie Rynku Głównego, z wyjątkiem ogródków związanych tradycyjnie z istniejącymi tam kawiarniami, znajdujących się w piwnicach Wieży Ratuszowej i Sukiennicach. Na terenie ogródków nie będzie można umieszczać urządzeń gastronomicznych, stoisk handlowych, urządzeń nagłaśniających oraz podestów. Lokalizowanie ogródków będzie możliwe wyłącznie przed budynkiem, w którym znajduje się lokal gastronomiczny mający własne zaplecze oraz wejście od strony ulicy, przy której jest zlokalizowany.

Dla inwestorów zapewne ważną informacją będzie to, że oficyny nie mogą być wyższe niż elewacje frontowe, nie wolno też zabudowywać istniejących ogrodów i zieleni oraz wirydarzy (ogrodów klasztornych). Ważnym problemem, z którym musiały się zmierzyć osoby, które przygotowywały plan, było pytanie: czy uda się w sposób administracyjny ograniczyć wyludnianie centrum miasta. Przypomnijmy, że m.in. z tego powodu upadł kilka lat temu projekt uchwały o powołaniu parku kulturowego. Mowa była bowiem o przeznaczeniu 50 procent lokali w centrum dla celów



mieszkaniowych, zaś drugiej połowy na usługi. - Niestety, niemożliwe jest zatrzymanie stałych mieszkańców tylko i wyłącznie za pomocą zapisu w planie - wyjaśnia dyrektor Jaśkiewicz. - I rolę gra tutaj nie tylko koszt najmu lokali, bo w grę wchodzi również uciążliwość, jakie wiążą się z mieszkaniem w ścisłym centrum. Gdyby miasto chciało powstrzymać ten proces, musiałoby zdecydować o uruchomieniu kompleksowego programu, który miałby tak duże zaplecze finansowe, że mógłby stać się konkurencyjny dla wolnego rynku. Planów coraz więcej

Obecnie w Krakowie obowiązują 63 plany zagospodarowania przestrzennego, które wraz z dwoma już uchwalonymi pokrywają 21,2 proc. miasta. W tym roku przewiduje się uchwalenie 29 planów. Wśród nich są plany dla obszarów: Starego Miasta, bulwarów Wisły, lasu Wolskiego, Dębnik czy linii tramwajowej od pętli Krowodrza do Górki Narodowej Zachód. W 2009 roku prezydent Krakowa skierował do uchwalenia 19 planów, spośród których rada miasta uchwaliła 11. Radni uchwalili ponadto cztery plany przedłożone jeszcze w poprzednim roku. Powierzchnia miasta pokryta planami przestrzennymi wzrosła o 7 proc. Pod koniec 2009 roku Biuro Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa przygotowało informację dotyczącą skutków uchwalania planów miejscowych. W ramach opracowania sporządzono między innymi bilans efektów przestrzennych dla 29 obowiązujących planów pokrywających 11,6 proc. miasta. Objęte analizą plany umożliwiły wzrost powierzchni terenów mieszkaniowych o ponad 260 proc. (prawie 700 ha), a także wzrost powierzchni terenów usługowych o ponad 230 proc. (ponad 200 ha). Szacowana chłonność terenów mieszkaniowych w analizowanych planach, liczona według wskaźników ustalonych w tych planach, wynosi blisko 30 tys. nowych mieszkań dla ponad 100 tys. nowych mieszkańców.

Maciej Postawa

Współpraca: Kinga Sadowska

Zobacz także artykuły:

[Wielkanoc na Rynku \[PDF\]](#)

[Czas inwestycji \[PDF\]](#)