

OPINIA NR 143/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 17 grudnia 2019 r.

w sprawie wniesionej przez Panów Jana Stanisława Pietrasa i Łukasza Maślone, Radnych Miasta Krakowa poprawki do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry” (druk 893).

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 roku w sprawie Statutu Miasta Krakowa (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Mał. z 2019 r., poz. 7074) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się **negatywnie** wniesioną przez Radnych Miasta Krakowa - **Pana Jana Stanisława Pietrasa i Pana Łukasza Maślone** poprawkę nr 1 do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bagry**” - druk nr 893 – o treści:

*„Zastępuje się dotychczasowe zapisy poszczególnych paragrafów poniższym brzmieniem:
§ 18. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami MW.1 - MW.4, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.*

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:

a) w Terenie MW.1: 50%,

b) w Terenie MW.2: 40%,

c) w Terenach MW.3, MW.4: 30%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w Terenach MW.1 - MW.3: 0,1 – 1,4,

b) w Terenie MW.4: 0,1 – 1,7;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) w Terenie MW.2: 20 m,

b) w Terenach MW.1, MW.3, MW.4: 16 m;

4) dopuszczenie lokalizacji wiat, altan i oranżerii, terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak siłownia na świeżym powietrzu, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;

5) realizację miejsc postojowych jako :

a) parkingów naziemnych,

b) garaży / parkingów wbudowanych w parterach budynków.

§ 19. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami MW/U.1 - MW/U. 7 o podstawowym przeznaczeniu pod:

- 1) zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- 2) zabudowę budynkami usługowymi.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi: 40%,
 - b) dla zabudowy budynkami usługowymi: 30%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w Terenach MW/U.3, MW/U.7 : 0,1 – 1,6,
 - b) w Terenach MW/U.1, MW/U.2, MW/U.4, MW/U.5 : 0,1 – 1,8,
 - c) w Terenie MW/U.6: 0,1 – 2,0;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) w Terenach MW/U.3, MW/U.7 : 16 m,
 - b) w Terenach MW/U.1, MW/U.4, MW/U.5 : 20 m,
 - c) w Terenie MW/U.2: 18m,
 - d) w Terenie MW/U.6 : 16 m, a w strefie zwiększonej wysokości zabudowy: 25 m;
 - 4) realizację miejsc postojowych jako :
 - a) parkingów naziemnych,
 - b) garaży / parkingów wbudowanych w parterach budynków;

§ 20. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami U.1, U.2, U.4 – U.13, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) w Terenach U.1, U.12: 20%,
 - b) w Terenie U.2: 60%,
 - c) w Terenach U.4, U.5, U.6, U.7, U.8 - U.11 i U.13: 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w Terenie U.1, U.8, U.9: 0,1 - 1,8,
 - b) w Terenie U.2: 0,1 – 1,0,
 - c) w Terenach U.4, U.5, U.6: 0,1 – 0,6,
 - d) w Terenie U.7 i U.13: 0,1 – 1,2,
 - e) w Terenie U.10, U.11: 0,1 – 2,5,
 - f) w Terenie U.12: 0,1 – 3,2;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) w Terenie U.1, U.8, U.9: 20 m,
 - b) w Terenie U.2: 13m,
 - c) w Terenie U.4, U.6: 9 m,
 - d) w Terenie U.5: 6m,
 - e) w Terenie U.7 i U.13: 16m,
 - f) w Terenie U.10, U.11, U.12: 25m;
- 4) realizację miejsc postojowych jako:
 - a) parkingów naziemnych,
 - b) garaży / parkingów wbudowanych w parterach budynków;

§ 21. 1. Wyznacza się Teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U.3, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i nauki.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,6;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz placów zabaw;
- 5) realizację miejsc postojowych jako:
 - a) parkingów naziemnych,
 - b) garaży / parkingów nadziemnych.

§ 22. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy usługowej istniejącej, oznaczone symbolami Ui.1 i Ui.2 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami zamieszkania zbiorowego.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) w Terenie Ui.1: 40%,
 - b) w Terenie Ui.2: 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w Terenie Ui.1: 0,1 – 0,8,
 - b) w Terenie Ui.2: 0,1 – 1,4;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 13m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat, altan i oranżerii, terenowych urządzeń sportu i rekreacji takich jak siłownia na świeżym powietrzu, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) realizację miejsc postojowych jako :
 - a) parkingów naziemnych,
 - b) garaży / parkingów nadziemnych.

W uchwale i załącznikach do uchwały wprowadza się stosowne zmiany w związku z przyjęciem poprawki”.

UZASADNIENIE

Zaproponowana poprawka skutkuje tym, że w Terenach MW.1- MW.4, MW/U.1- MW/U.7, U.1-U.13, Ui.1 Ui.2 nie będzie można realizować parkingów i garaży podziemnych. Są to tereny znajdujące się w różnych częściach obszaru objętego planem np. wzdłuż ulicy Lipskiej, ul. Saskiej, pomiędzy ulicą Bagrową a ul. Mierzei Wiślanej, tereny na których już w większości została zrealizowana zabudowa, w tym również z garażami podziemnymi (np. MW/U.3, MW/U.4, MW.2, MW.4). Również w Terenie MW/U.5 zostało wydane pozwolenie na budowę dla budynków handlowo-usługowych z kondygnacjami podziemnymi, w których przewidziano miejsca postojowe. Ww. tereny nie są również terenami zlokalizowanymi w bliskości zbiornika Bagry.

W projekcie planu miejscowego zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych, w tym garaży i parkingów podziemnych odnosi się jedynie do trzech wybranych terenów tj. MW/U.7, U.11 i U.13. Są to tereny w sąsiedztwie zbiornika Bagry, gdzie ewentualne zmiany w zagospodarowaniu byłyby istotne dla funkcjonowania ww. zbiornika wodnego.

Projekt planu w takim kształcie uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, w tym pozytywną opinię Geologa Powiatowego.

Dodatkowo należy podkreślić, że zaproponowana poprawka dotycząca §19 i §20 spowoduje, że z projektu planu miejscowego wykreślony zostanie również „zakaz realizacji kondygnacji podziemnych” w odniesieniu do Terenu MW/U.7, U.11 i U.13, a więc będzie mogła tu powstać zabudowa z kondygnacjami podziemnymi, w bliskim sąsiedztwie zbiornika Bagry.

Ponadto wyjaśnia się, że w trakcie procedury planistycznej w ramach złożonych uwag została przekazana wykonana przez Pana dr inż. Tadeusza Soleckiego uprawnionego geologa „Analiza uwarunkowań hydrogeologicznych i technologicznych związanych z realizacją kondygnacji podziemnych na terenach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Bagry w Krakowie”. W ww. opracowaniu zawarto informację, że często przywoływany jest do porównania Staw Płaszowski i szkody w nim wywołane w związku z nieuprawnionymi robotami budowlanymi związanymi z wykonywaniem odwodnień budowlanych. Według tego opracowania Staw Płaszowski nie jest odpowiednim przykładem, mającym wskazywać na podobne zagrożenie dla Zalewu Bagry ponieważ – niewielka głębokość Stawu Płaszowskiego czyni go bardzo wrażliwym na zmiany poziomu wody podziemnej w jego sąsiedztwie, czego nie można powiedzieć o Zalewie Bagry. Zalew Bagry posiada zdecydowanie większe parametry morfometryczne takie jak powierzchnia, która jest prawie 4 razy większa od powierzchni Stawu Płaszowskiego, objętość wody jest prawie 15 razy większa, to wszystko czyni Zbiornik Bagry mniej wrażliwym na drenaż wody podziemnej.

Dodatkowo wyjaśnia się iż w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bagry” w § 8 dotyczącym Zasad ochrony środowiska i przyrody w ust. 14 znajduje się zapis „*Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych*”. Taki zapis zawarty w ustaleniach projektu planu oznacza, że na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę przy zastosowaniu tej metody odwodnień konieczne będzie przedłożenie odpowiedniej dokumentacji hydrogeologicznej.

Przyjęcie poprawki skutkuje zgodnie z art. 19 ustawy ponowieniem czynności planistycznych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponowienie czynności planistycznych będzie polegało na ponownym opiniowaniu i uzgadnianiu ustawowym, ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w odpowiednim zakresie i rozpatrzeniu uwag przez Prezydenta Miasta Krakowa, co przedłuży procedurę planistyczną o kilka miesięcy.