

OPINIA NR 144/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 17 grudnia 2019 r.

w sprawie wniesionej przez Pana Grzegorza Stawowego, Radnego 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 Radnego Miasta Krakowa - **Pana Grzegorza Stawowego** poprawkę nr 1 do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry” - druk nr 893 – o treści:

„w projekcie uchwały zmienia się przeznaczenie obszarów:

Obecny obszar MW/U.6 włącza się do obszaru U.10.

Obecny obszar MW/U.7 włącza się do obszaru U.11.

W nowo wyznaczonym obszarze U.10 wprowadza się zakaz lokalizacji garaży jako kondygnacji podziemnych

Do projektu uchwały w związku z przyjęciem poprawki wprowadza się stosowne zmiany prawne oraz tekstowe. Stosowne zmiany wprowadza się również do załączników graficznych”.

UZASADNIENIE

Zaproponowana poprawka będzie skutkowała tym, że całość terenów pomiędzy ul. Bagrową a ul. Mierzeji Wiślanej przekształci się w Teren zabudowy usługowej.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Dokument Studium, dla obszaru w którym znajdują się przedmiotowe tereny przewiduje główny kierunek zagospodarowania jako Teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej UM, dla którego ustalono wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach po południowej stronie ul. Lipskiej do 25 m, z obniżeniem w kierunku zbiornika Bagry do 16m. Dodatkowo w dokumencie Studium w ustaleniach dla jednostki urbanistycznej nr 30 jako kierunek zmian w strukturze przestrzennej wskazuje „*Tereny postindustrialne na południe od ul. Lipskiej oraz na wschód od ul. Bagrowej do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, kształtowanej w formie kwartałów zabudowy skupionych wokół przestrzeni publicznych*”. Zatem w świetle powyższych zapisów dokumentu Studium, wyznaczenie na przedmiotowym obszarze wyłącznie funkcji usługowej, bez możliwości realizacji zabudowy

mieszkaniowej stanowić będzie naruszenie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. braku zgodności zapisów planu miejscowego z dokumentem Studium, na co również wskazywała Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna.

Włączenie Terenu MW/U.6 do Terenu U.10 oraz Terenu MW/U.7 do Terenu U.11 spowoduje tym samym zwiększenie parametrów zabudowy, w tym maksymalnej wysokości zabudowy z 16m do 25m wzdłuż ul. Bagrowej, co byłoby wbrew oczekiwaniom Mieszkańców.

Wprowadzenie tej poprawki skutkować będzie również dostosowaniem pozostałych parametrów zabudowy jaka została określona dla MW/U.6 i MW/U. do parametrów U.10 i U.11, w tym zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 40% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 30% dla zabudowy usługowej. Oprócz wysokości zabudowy zwiększy się również wskaźnik intensywności zabudowy.

Odnosząc się do wprowadzenia zakazu lokalizacji garaży jako kondygnacji podziemnych w terenie oznaczonym symbolem U.10 (Teren zabudowy usługowej), który jest zlokalizowany wzdłuż ulicy Mierzei Wiślanej wyjaśnia się, że nie ma przesłanek merytorycznych do wprowadzenia takiego zakazu w tym terenie. W projekcie planu po dokonanych analizach zakazy dotyczące realizacji kondygnacji podziemnych, w tym garaży i parkingów podziemnych zostały wprowadzone jedynie w Terenach oznaczonych symbolami MW/U.7, U.11 i U.13. Ww. tereny znajdują się w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem w bliskim sąsiedztwie zbiornika Bagry, w przeciwieństwie do terenu U.10.

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.

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

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.

Rozwiązanie kwestii uciążliwości oczyszczalni ścieków Płaszów dla otoczenia jest sprawą istotną dla rozwoju tej części Miasta, niezależnie od rodzaju przeznaczenia terenów w projekcie planu miejscowego „Bagry”. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w zgodności z którym obecnie w sąsiedztwie sporządzane są plany miejscowe dla obszarów po wschodniej stronie ulicy Mierzeja Wiślana tj. „Nowe Miasto” i „Rybitwy – rejon ulicy Golikówka” oraz obowiązujące w sąsiedztwie oczyszczalni plany miejscowe obszarów: „Rybitwy-Północ” i „Prokocim-Bieżanowska” dopuszczają przekształcenie zagospodarowania terenu w kierunku zabudowy mieszkaniowej. Powstanie zabudowy mieszkaniowej w obszarach MW/U.6 i MW/U.7 projektu planu miejscowego obszaru „Bagry”, położonych po zachodniej stronie oczyszczalni, a więc na kierunku przeciwnym do przeważającego w Krakowie kierunku wiatrów, nie wpłynie więc w istotny sposób na społeczną ocenę uciążliwości oczyszczalni ścieków.

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.