

OPINIA NR 121/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 1 grudnia 2021 r.

dotycząca poprawki do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mistrzejowice Północ” - druk 2291.

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 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074, zm. z 2020 r. poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się **negatywnie** poprawkę wniesioną przez Pana Michała Drewnickiego, Panią Renatę Kucharską, Pana Łukasza Sęka i Pana Grzegorza Stawowego, Radnych Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Mistrzejowice Północ**”, o treści:

Pkt 1

W § 7 ust. 7 pkt 1) ppkt a) słowo „nakazem” zmienia się na słowo: „dopuszczeniem”

W § 7 ust. 7 pkt 1) ppkt c) wykreśla się słowo „nakaz” i wprowadza się słowa: „dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz”

W § 7 ust. 7 pkt 1) wykreśla się ppkt d) w całości.

Pkt 2

Działki 119/1 oraz 119/9 obr. 1 NH przeznaczają się na ZP/US – teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz sportu i rekreacji z dopuszczeniem możliwości budowy boiska wielofunkcyjnego.

Pkt 3

Drogę KLD.1 na odcinku od KDZ.1 do połączenia z KDD.7 zmienia się w drogę kategorii KDD. Drogę KLD.1 na połączenia dotychczasowego KDL.1 z projektowaną drogą KDD.7 do działki nr 88/3 obr. 1 NH likwiduje się. Uwolnione tereny włącza się do terenów sąsiadujących, tym że dla uwolnionych części działek 119/11 i 119/9 obr. 1 NH wskazuje się nowe przeznaczenie ZP/US.

Od zachodniej granicy działki 88/3 obr. 1 NH dotychczasowej KDL.1 zmienia się na drogę kategorii KDD aż do wschodniej granicy planu. Uwolnione tereny włącza się do terenów ZP.6 i ZP.7.

Pkt 4

Obecny teren oznaczony jako ZP.3 włącza się do terenu U/KU.2.

Pkt 5

Dotychczasową kategorię projektowanej drogi KDL.2 zmienia się na KDD. Uwolnione tereny włącza się do przeznaczeń sąsiednich.

Pkt 6

Likwiduje się strefę oznaczoną zielonym szrafem zlokalizowaną dla obszarów MN.4 i MN.5 przy ul. Dziekanowickiej. Wyrównuje się nieprzekraczalne linie zabudowy.

Pkt 7

W § 33 ust. 5 pkt 4) wyraz „4” zmienia się na „9”

W wyniku wprowadzenia poprawki do projektu planu miejscowego, wprowadza się odpowiednie zmiany w treści i załączniku graficznym doprowadzając do ujednoczenia i zapewnienia spójności z prawem proponowanych rozwiązań. Wprowadza się niezbędne korekty redakcyjne oraz graficzne i opisowe w załącznikach tekstowych oraz w załączniku graficznym wynikające z przyjętej poprawki.

UZASADNIENIE

Pkt 1.

W zakresie zmiany zapisu § 7 ust. 7 pkt 1) ppkt a) o treści: „nakaz stosowania dachów płaskich w terenach oznaczonych symbolami: MW.1, MW.2, MW.3, MW.4, MW.5, MW.6, MWn.2, MW/U.1, MW/U.2, MW/U.3, MWi/U.1 z dopuszczeniem dachów zielonych” wyjaśnia się, że maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ww. terenach została ustalona na poziomie między 25 m a 36 m (wyjątkiem jest Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności o symbolu MWn.2, dla którego projekt planu określa wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych 20 m). Istniejąca już oraz powstająca w oparciu o wydane pozwolenia na budowę zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną realizowana na tych terenach ma dachy płaskie. Z tego względu dla nowych budynków mieszkalnych ustalono nakaz kontynuacji istniejących rozwiązań w zakresie kształtu i geometrii dachów, co pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze.

W zakresie zmiany zapisu § 7 ust. 7 pkt 1) ppkt c) o treści: „w terenach oznaczonych symbolami: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.5 nakaz stosowania dachów dwuspadowych albo wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 42° z dopuszczeniem (...)” wyjaśnia się, że ze względu na dominującą geometrię dachów dwu i wielospadowych w terenach MN.1, MN.3 - MN.7, MN/U.1, MN/U.3 uniemożliwiono realizację dachów płaskich w terenach o symbolach MN.1-MN.8, MN/U.1-MN/U.3. W terenach MN.1, MN.3 - MN.7, MN/U.1, MN/U.3 istnieje łącznie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachami dwu i wielospadowymi. Z tego względu dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustalono nakaz kontynuacji istniejących rozwiązań w zakresie kształtu i geometrii dachów, co pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze.

W związku z powyższym za zasadne uznaje się utrzymanie zapisu wskazanego w § 7 ust. 7 pkt 1) lit. c i lit. d) o treści:

c) w terenach oznaczonych symbolami: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.5 nakaz stosowania dachów dwuspadowych albo wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 42° z dopuszczeniem:

- dachów płaskich w formie tarasu nad niższymi częściami budynku, z możliwością jego zadaszenia,
- dachów płaskich nad niższymi częściami budynku urządzonych jako dach zielony,
- dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° do 30° w budynkach innych niż frontowe,

d) dopuszczenia o których mowa w pkt c) tiret pierwsze i drugie można realizować pod warunkiem, że dach płaski nie będzie stanowił więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

Pkt 2.

Działki nr 119/1 oraz 119/9 obr. 1 Nowa Huta zostały przeznaczone na wniosek Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa pod Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności (MWn.2) w zamian za działki nr 121/3, 120/5 mające większą powierzchnię umożliwiającą lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Edycja projektu planu przedstawiona na KPPiOŚ RMK w listopadzie 2019 r. nie przewidywała wprowadzenia do projektu planu terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP.1 w takim zakresie jaki jest obecnie. Ponowne zwiększanie terenów zieleni urządzonej nie jest konieczne gdyż projekt planu w związku z wprowadzonymi zmianami zaspokaja potrzeby mieszkańców w zakresie infrastruktury zielonej.

Pkt 3 i pkt 5.

Przebieg planowanej drogi w terenie KDL.1 jest zgodny z opracowaną na zlecenie Wydziału Gospodarki Komunalnej UMK w 2017 r. *Koncepcją programowo – przestrzenną układu komunikacyjnego w rejonie os. Piastów*. Należy podkreślić, że rezerwa terenowa pod przedmiotową drogę, chociaż w wyższej klasie – drogi zbiorczej (Z), jest przewidziana w dokumentach planistycznych Krakowa od ponad 50 lat. Na etapie opracowywania ww. koncepcji, drogę klasy Z przeniesiono na północ, wzdłuż linii kolejowej, m.in. w celu ograniczenia jej negatywnych oddziaływań na otoczenie i to zadaniem tej drogi będzie obsługa ruchu tranzytowego. Zadaniem drogi KDL.1 będzie natomiast obsługa ruchu źródłowego i docelowego dla dużej części rozbudowującego się intensywnie Os. Piastów, a nie tylko jednego bloku. Przedmiotowa droga jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszarów położonych na wschód od ul. Piasta Kołodzieja, w tym planowanej szkoły, której realizacja możliwa jest w Terenie zabudowy usługowej z zakresu oświaty, kultury, zdrowia i sportu Uo.2.

Brak drogi w terenie KDL.1 na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z drogami w terenach KDD.7 i KDD.11 zaburzy ciągłość planistyczną, taki precedens będzie stanowić argument dla wszystkich, którzy obecnie, jak i w przyszłości będą optować za likwidacją korytarzy transportowych, wskazywanych przez Miasto na przestrzeni wielu lat w różnych dokumentach strategicznych i planistycznych. Mając świadomość skali oddziaływań drogi zbiorczej na otoczenie, Urząd Miasta już kilka lat temu skorygował jej przebieg, obniżając klasę drogi biegnącej w rezerwie terenowej na drogę lokalną. Drogi w terenach KDL.1 i KDL.4 miały więc stać się osią komunikacyjną nowopowstających osiedli, rozdzielającym docelowy i źródłowy ruch kołowy na krzyżujące się z nimi drogi dojazdowe. Wprowadzenie do projektu planu zmian zgodnie z poprawką zniweczy te działania, spowoduje również wtłoczenie całego lokalnego ruchu kołowego (tranzytowego z punktu widzenia mieszkańców terenów MW.4 i MW.5) na wąską drogę dojazdową, przeznaczoną wyłącznie do obsługi ruchu, generowanego przez te dwa tereny. Należy więc liczyć się z tym, że po wprowadzeniu zmian w projekcie planu zgodnie z poprawką, podczas kolejnego wyłożenia projektu do publicznego pojawi się kolejny protest, tym razem mieszkańców terenów MW.4 i MW.5, domagających się wyeliminowania potencjalnego ruchu tranzytowego z drogi w terenie KDD.7. Należy dodać, że wspomniany ruch kołowy będzie znacząco oddziaływał na teren ZP.4, przeznaczony w projekcie planu pod publicznie dostępny park.

W wyniku zgłoszenia niniejszej poprawki wątpliwa staje się możliwość zrealizowania w przyszłości dróg w terenach KDD.2, KDD.9 i KDD.10. Procedowane obecnie w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 272/21 (południowa część terenu MW/U.3) wyklucza możliwość powstania w przyszłości drogi w terenie KDD.2 na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z drogami w terenach KDD.9 i KDD.10, co automatycznie pozbawia sensu

wyznaczanie terenu KDD.10 oraz wymusza zmianę przebiegu drogi w terenie KDD.9, czego poprawka nie obejmuje, a co komplikuje dalsze procedowanie niniejszego projektu planu.

Wprowadzenie do projektu planu zmian zgodnie z proponowaną poprawką zachęci też mieszkańców do poruszania się drogą w terenie KDW.5, położonej z sąsiedztwie kolejnego terenu, przeznaczonego pod publicznie dostępny park – ZP.3 W przyszłości może stać się to zarzewiem kolejnych protestów, gdy w wyniku budowy planowanej linii tramwajowej w terenie drogi KDZT.1, zjazd na drogę wewnętrzną w terenie KDW.5 zostanie zamknięty. Będzie to konieczne, ponieważ zgodnie z wybranym wariantem przebiegu nowej linii tramwajowej, na wysokości włączenia drogi w terenie KDW.5 do drogi w terenie KDZT.1 (ul. Piasta Kołodzieja) torowisko tramwajowe będzie przecinać jezdnię drogi w terenie KDZT.1, a to z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odpowiedniej przepustowości na drodze KDZT.1 wyklucza możliwość pozostawienia tego zjazdu. Po zrealizowaniu linii tramwajowej cały ruch kołowy związany z obszarami położonymi na wschód od ul. Piasta Kołodzieja (KDZT.1) będzie się odbywał wyłącznie poprzez wlot drogi KDD powstałej w miejsce istniejącej drogi KDL.1, kolejno drogami KDD.7 i KDD.11, jeśli uda się zrealizować ich połączenie, a następnie drogą KDD, powstałą w miejsce obecnej drogi KDL.2 i bliżej nieokreślonym układem dróg wewnętrznych, zaprojektowanych na zlecenie deweloperów – właścicieli przyległych do dróg terenów inwestycyjnych.

Na koniec należy wskazać, że przyjęte szerokości korytarzy dróg w terenach KDL.1 oraz KDL.2 nie wynikają tylko z przyjętych klas tych dróg, ale głównie z przyjętego sposobu ich przyszłego zagospodarowania – ciągi piesze, oddzielone od jezdni pasami zieleni zatoki oraz pasy i zatoki postojowe.

Pkt 4.

Teren zieleni urządzonej o symbolu ZP.3 został wyznaczony w celu zapewnienia ciągłości terenów zielonych między dwoma istniejącymi parkami na os. Złoty Wiek oraz na os. Piastów. Przedmiotowy teren jest własności gminną i zlokalizowany jest na nim parking terenowy, nie stanowiący atrakcyjnej przestrzeni dla mieszkańców. Poprzez pełnioną obecnie funkcję teren ten jest dostępny jedynie dla właścicieli samochodów.

Teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.3 zlokalizowany jest przy drodze publicznej klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym oznaczonej symbolem KDZT.1 i powinien stanowić wizytówkę osiedli na granicy których się znajduje.

Ponadto ze względu na planowane przeniesienie pętli tramwajowej na północ, na teren graniczący z Gminą Zielonki (teren KU.2) na terenie istniejącej pętli tramwajowej (teren U/KU.1) zostanie zrealizowany parking terenowy zgodnie z *Koncepcją programowo – przestrzenną układu komunikacyjnego w rejonie os. Piastów*, który zapewni właściwą ilość miejsc postojowych dla mieszkańców. Dodatkowo w terenie o symbolu U/KU.1 będzie można zrealizować przestrzeń publiczną w formie placu miejskiego (z parkingiem podziemnym), co w połączeniu z wyznaczonym Terenem zieleni urządzonej oznaczonym symbolem ZP.3 może stanowić wysokiej jakości przestrzeń publiczną.

Pkt 6.

Przedmiotowe strefy zieleni w ramach terenów inwestycyjnych wyznaczone w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.4 i MN.5 zlokalizowane są pomiędzy liniami rozgraniczającymi tych terenów i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Zadaniem przedmiotowych stref jest ochrona istniejącej zieleni. W strefach zieleni w ramach terenów inwestycyjnych ustala się:

- nakaz ochrony, kształtowania i uzupełniania zieleni,
- dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych stanowiących 10% powierzchni wydzielonej strefy;

- dopuszczenie lokalizacji dojść pieszych,
- zakaz realizacji budynków,
- zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych.

Ponadto należy zauważyć, że stwierdzenie *Wyrównuje się nieprzekraczalne linie zabudowy* jest bardzo nieprecyzyjnym określeniem i nie wskazuje dokładnie zakresu realizacji poprawki. Przedmiotowe linie zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dostosowane do już wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Sudół Dominikański”.

Dodatkowo wyjaśniam, że uwagi złożone podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasięgu strefy zieleni w ramach terenów inwestycyjnych zostały przez Prezydenta Miasta Krakowa uwzględnione, a stosowne zmiany w tym zakresie wprowadzone do projektu planu.

Pkt 7.

W Terenach zieleni urządzonej o symbolach ZP.3, ZP.4, ZP.6 i ZP.7 dopuszczono lokalizację obiektów budowlanych obsługujących tereny zieleni, takie jak: budynki toalet, wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, budynki z pomieszczeniami socjalnymi i biurowymi. Kształtowanie zabudowy w terenach o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park powinno odbywać się w sposób wywarzony poprzez wprowadzenie zabudowy o niskiej intensywności, co za tym idzie o takiej wysokości, która nie będzie dominowała nad terenami zielonymi, ani w radykalny sposób odcinała projektowaną zieleń od zabudowy mieszkaniowej. Projektowana maksymalna wysokość zabudowy 4 m pozwoli na odpowiednie wkomponowanie się budynków w tereny zieleni, a jednocześnie jest wysokością wystarczającą dla tego typu zabudowy służącej jedynie obsłudze tych terenów.

Mając powyższe wyjaśnienia na uwadze stwierdza się brak zasadności wprowadzenia przedmiotowej poprawki do projektu planu.

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 i rozpatrzeniu uwag, co przedłuży procedurę planistyczną o kilka miesięcy.

Mając na uwadze powyższe negatywnie opiniuje poprawkę wniesioną przez Pana Michała Drewnickiego, Panią Renatę Kucharską, Pana Łukasza Sęka i Pana Grzegorza Stawowego, Radnych Miasta Krakowa do projektu uchwały według druku 2291.