



OPINIA NR 39/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 5 grudnia 2018r.

w sprawie projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Podwawelskie” (druk 23).

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 2014 r. poz. 6525 z późn. zm.) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się **negatywnie** projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Podwawelskie” wniesiony przez Grupę Radnych Miasta Krakowa – druk nr 23 – o treści:

- „1. Postanawia się o odstąpieniu od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Podwawelskie”.
2. Traci moc uchwała nr LXVII/1643/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Podwawelskie”
- (...)

Uzasadnienie

W związku z licznymi protestami mieszkańców związanymi z przedstawieniem koncepcji MPZP „Osiedle Podwawelskie” dotyczącymi przede wszystkim: pojawienia się nowych terenów inwestycyjnych na południu obszaru oraz planów powstania nowej drogi tranzytowej, również w części południowej tego planu oraz pojawiającymi się postulatami: powstania parku na terenach przedstawionych w koncepcji MPZP jako: MW 10, MW 15, MW 16, MW 30, MW/U.3 na ZP, likwidacji projektowanych KDD.3 i KDD.4, określenie wskaźnika wartości intensywności zabudowy dla terenów MW poniżej 1, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 70% w szczególności na terenach oznaczonych jako MW i U wnosimy o odstąpienie od procedowania ww. planu aż do czasu, gdy zostanie sporządzone i uchwalone nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa i będzie możliwe na podstawie tego studium ponowne przeanalizowanie postulatów mieszkańców.”

UZASADNIENIE

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Podwawelskie” (Uchwała Nr LXVII/1643/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 marca 2017 r.) stanowi realizację Uchwały Nr LIX/1257/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dot. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „os. Podwawelskie”, w której zobowiązano Prezydenta Miasta Krakowa do

wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego. W opracowanej przez Biuro Planowania Przestrzennego ww. analizie wskazano zasadność opracowania planu dla obszaru oraz wskazano następujące cele sporządzania planu:

- zapewnienie warunków dla zrównoważonego rozwoju osiedla ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenami zieleni urządzonej;
- ochrona istniejącego układu urbanistycznego Osiedla Podwawelskiego polegająca na ograniczeniu nadmiernego zagęszczenia terenów istniejącej zabudowy;
- wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji, wraz z ciągami pieszymi, które połączą te tereny.

Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu spełnia ww. cele i jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

W Studium dla niemal całego obszaru objętego planem wyznaczono *Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*, oznaczone symbolem MW, dla których funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności. Określono dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MW maksymalną wysokość zabudowy do 25 m oraz konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej min. 50 %.

Osiedle Podwawelskie przy założeniu realizacji ustaleń obecnego projektu planu miejscowego nadal pozostanie osiedlem, na którym znaczna część terenu będzie stanowiła tereny zielone. W projekcie planu miejscowego wyznaczono bowiem 17 terenów zieleni urządzonej, których łączna powierzchnia stanowi ok. 14 % powierzchni terenu objętego planem. W każdym terenie inwestycyjnym został określony stosunkowo wysoki wskaźnik terenu biologicznie czynnego, który w terenach MW.1-MW.32 wynosi min. 50 %, 55 % lub 60 %. Dodatkowo w celu ochrony istniejącej zieleni wprowadzone zostały wokół istniejącej zabudowy blokowej oraz w nowo wyznaczonym terenie inwestycyjnym MW.15 – strefy zieleni osiedlowej, gdzie ustalony został nakaz ochrony zieleni oraz nakaz wprowadzania zieleni wysokiej i niskiej poprzez nowe nasadzenia i uzupełnienia czy też wprowadzenia nowych układów kompozycyjnych zieleni. Ponadto w ustaleniach projektu planu zapisano, że podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu. W celu zachowania pełnego dostępu do obszaru osiedla w ustaleniach projektu planu wprowadzono zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenach MW.1-MW.32.

Po przeprowadzonych analizach przestrzennych dla poszczególnych terenów, w tym dla terenu funkcjonującej obecnie szkółki drzew, krzewów i bylin (MW.15 i MW.16) oraz terenów w jej bliskim sąsiedztwie (MW.10, MW.30 i MW/U.3) przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, ustalono zróżnicowane wysokości (odpowiednio 19 m, 13 m i 16 m), które zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i są niższe od wartości maksymalnej określonej w Studium, tj. 25 m. W terenach tych dodatkowym ograniczeniem jest wskaźnik terenu biologicznie czynnego (dla zabudowy mieszkaniowej określony na poziomie min. 50 %), wskaźniki intensywności zabudowy (odpowiednio 0,7-1,3, 0,5-1,0 i 0,6-1,2) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, które szczególnie w terenach MW.15 i MW.16 (szkółka roślin) dość restrykcyjnie ograniczają możliwość lokalizowania budynków tj. w układzie wschód-zachód w sposób nawiązujący do zabudowy północnej części osiedla.

Ww. tereny stanowią głównie własność osób fizycznych i nie są terenami w pełni dostępnymi dla mieszkańców.

Południowy fragment obszaru, na którym opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Podwawelskie”, objęty jest ustaleniami obowiązującego od 17 sierpnia 2006 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla obszaru „Ujście Wilgi”. Na tym obszarze został wyznaczony teren MW/U.3 z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego planu i parametrów wydanej w 2010 r. decyzji pozwolenia na budowę budynku hotelowego z mieszkaniami na górnych kondygnacjach. Decyzja ta nadal pozostaje w obiegu prawnym, co oznacza, że właściciel terenu może zabudować ten teren zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę. Dlatego też teren ten w obecnym projekcie planu miejscowego przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, ze wskaźnikiem terenu biologicznie czynnego wynoszącym min. 50 % dla zabudowy mieszkaniowej i 40 % dla zabudowy usługowej oraz wysokością zabudowy nie większą niż 16 m. Wyznaczenie na tym terenie terenów nieinwestycyjnych skutkowałoby wprost wypłatą odszkodowań na rzecz obecnego właściciela terenu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu miejscowego należy określić zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W związku z powyższym w sporządzanym projekcie planu miejscowego analizowane są potrzeby powiązań komunikacyjnych, umożliwiających właściwą obsługę komunikacyjną zarówno istniejącej jak i też projektowanej zabudowy.

Proponowana w projekcie planu droga klasy dojazdowej KDD.4 oraz południowa część drogi KDD.3 stanowią powtórzenie przebiegu drogi 32 KD wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym dla obszaru „Ujście Wilgi”. Zaproponowane drogi KDD.3 i KDD.4 zostały zaprojektowane jako drogi o najniższej klasie w kategorii dróg publicznych - stanowią jeden z elementów układu drogowego uzupełniającego obecny układ dróg, które mają stanowić połączenie ul. Słomianej z ul. M. Konopnickiej jako uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego, co ma na celu udrożnienie w przyszłości ruchu komunikacyjnego obszaru objętego planem.

Kontynuowanie procedowania planu dla terenu osiedla Podwawelskiego jest zasadne, gdyż tylko poprzez określenie ustaleń planistycznych można ochronić układ urbanistyczny osiedla kompleksowo zaprojektowanego przez prof. Witolda Cęckiewicza i zrealizowanego w latach 60-tych i 70-tych. W przypadku braku obowiązującego planu miejscowego istnieje prawdopodobieństwo uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o dużo wyższych parametrach zabudowy w nawiązaniu do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy (wynoszącej niekiedy 11 kondygnacji).

Projekt planu jest na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, po wykonaniu przez autorów kompletu uwarunkowań, a następnym etapem jest zebranie uwag Mieszkańców i właścicieli działek, które mogą wpływać do Biura Planowania Przestrzennego do dnia 4 stycznia 2019 r., a które następnie zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. W wyniku ich rozpatrzenia projekt planu może ulec zmianie.


z up. PREZYDENTA MIASTA
Jerzy Muzyk
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa