

OPINIA

Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulic Łokietka - Glogera” opracowanego przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów

Przedmiotem opinii jest projekt m.p.z.p. dla obszaru „Rejon ulic Łokietka - Glogera” prezentowany na posiedzeniu MKUA w dniu 26.06.2019r.

MKUA po przeanalizowaniu projektu planu w jego części tekstowej i graficznej, oraz na podstawie prezentacji dokonanej przez autorów planu (P. Dorota Szlenk - Dziubek, P. Antoni Matuszko), a także na podstawie koreferatu sporządzonego przez arch. Roberta Kuzianika stwierdza co następuje:

- Przy opracowaniu projektu planu zachowane zostały wymagane prawem procedury. W ramach prac nad projektem planu sporządzono i wykorzystano niezbędne materiały pomocnicze.
- Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

Jednocześnie Komisja zgłasza następujące uwagi do projektu planu m.p.z.p. „Rejon ulic Łokietka - Glogera”:

- MUKA podziela opinie i wnioski zawarte w koreferacie arch. Roberta Kuzianika i postuluje przeanalizowanie ich przez autorów planu oraz wprowadzenie do projektu m.p.z.p.
- Zaleca się skorygowanie wskaźników urbanistycznych dotyczących intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni biologicznie czynnej w zakresie dopuszczalnym przez obowiązujące Studium (dotyczy to głównie terenów w centralnej części obszaru planu MWn.4, MWn.6, MWn.8, MWn.26).
- Należy zlikwidować ciąg pieszy KDX.3 na rzecz utworzenia ogólnodostępnej przestrzeni zielonej i rekreacji, która mogłaby stanowić centralny element kompozycji urbanistycznej zabudowy.
- Wnosi się o zmianę lokalizacji terenu „Uo.1” (usługi oświaty, zdrowia i wychowania) z działek będących prywatną własnością na działki będące w posiadaniu gminy.
- We wschodniej pierzei ulicy Łokietka wprowadzić możliwość zabudowy mieszkaniowo usługowej z dopuszczeniem wysokości budynków do 16 m.
- Uzgodnić trasy ścieżek rowerowych o ul. Pękowicką wraz z analizą kontynuacji zaproponowanych przebiegów ścieżek na sąsiednich terenach.

- Przeanalizować lokalizację usług w budynkach (tereny MWn) również powyżej poziomu parteru, zwłaszcza w obiektach jakie usytuowane zostaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- Komisja zwraca uwagę na zapis w tekście planu (§ 4 ust. 1 pkt 11 - 13) mówiący o wliczaniu pow. balkonów do powierzchni zabudowy, co ma istotny wpływ na kształtowanie wskaźników zabudowy.
Jest to urbanistycznie niekorzystne rozwiązanie, gdyż w praktyce rynkowej do ceny sprzedaży mieszkań nie wlicza się powierzchni balkonów. Jest ona pochodną kosztów budowy m² i liczby m² powierzchni użytkowej mieszkania (bez balkonów). Balkony stanowią niejako bonus zwiększający standard i komfort użytkowania.
Skutkiem takiego zapisu będzie rezygnacja z balkonów przez inwestorów lub ich ograniczenie do minimum, co niewątpliwie jest niekorzystne urbanistycznie (gdy organiczny możliwość kształtowania architektury) i wpłynie na zmniejszenie komfortu psychicznego mieszkańców pozbawiając ich miejsc indywidualnego odpoczynku i często „mini-ogródków przydomowych” w mieście, jakimi są balkony.

٪

Komisja stwierdza, że po dokonaniu w/w korekt i uzupełnień projekt m.p.z.p. „Rejon ulic Łokietka - Glogera” może zostać przedłożony Radzie Miasta Krakowa w celu jego uchwalenia.

Przewodniczący MKUA

arch. Krzysztof Kiendra