

BR-03.0014.2.6.49.2021

**OPINIA NR 219/2021**

**Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska**

**Rady Miasta Krakowa**

**z dnia 05.07.2021 roku**

Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa **pozytywnie** opiniuje koncepcję projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowe Miasto” **wraz z następującymi uwagami:**

- a) należy urealnić prognozy finansowe, szczególnie w obszarach wykupów gruntów pod infrastrukturę i zieleni ogólnodostępną;
- b) należy ponownie przeanalizować przyszłe wpływy z podatku od nieruchomości i opłat planistycznych;
- c) wg prognozy skutków finansowych nie przewiduje się obniżenia wartości gruntów - należy ten element ponownie przeanalizować;
- d) należy doprecyzować zapisy użytej w tekście planu definicji architektury high-tech - jako kształtowania zabudowy z maksymalnym wykorzystaniem nowych technologii;
- e) należy rozważyć znalezienie miejsca lub wytyczenie nowego w okolicach os. Złocień, tak aby mógł tam powstać park miejski;
- f) odwracanie dzielnic do rzeki - wszystkie obszary pomiędzy ul. Nad Drwiną z projektowanymi KDLT.1, KDLT.2, KDLT.3 powinny być zamkniętymi kwartałami zabudowy od strony północnej; od strony rzeki powinien być nakaz lokalizowania lokali usługowych w parterach budynków lub w parterach i na 1 piętrze. Zamknięcie kwartału powinno być wprowadzone w ZP.16 oraz ZPb.1- ZPb.5;
- g) ul. Nad Drwiną powinna być przedłużona do KDL.10, a najlepiej do KDZT.1;
- h) z racji na przyszłe problemy z utrzymaniem terenów zielonych, w tym małych obszarów zieleni ogólnodostępnej, należy rozważyć zamianę ich na rzecz nowego dużego parku miejskiego zlokalizowanego bliżej istniejącego os. Złocień;
- i) na przedstawionym terenie brakuje wyznaczenia lokalizacji pod kościół w północnej części terenu oraz pod cmentarz, zmiana może polegać na rozszerzeniu funkcji w obecnie zaproponowanych terenach usług lub usług publicznych;
- j) przedstawione budynki kultury i szkolnictwa (szkół, przedszkoli i żłobków) są za wysokie - należy w Studium poszukać możliwości obniżenia parametru minimalnej wysokości zabudowy;
- k) duża część działek jest w całości przeznaczona pod zieleni, co może rodzić roszczenia i odszkodowania, szczególnie jeśli w obowiązującym planie miejscowym są przeznaczone pod zainwestowanie - należy przeanalizować zapisy planu pod tym kątem;
- l) w tekście planu powinna zostać doprecyzowana definicja powierzchni biologicznie czynnej cyt.: „przy czym min. 30% zlokalizowane na gruncie rodzimym poza obrysem obiektów budowlanych”;
- m) w § 19 ust. 1 powinna zostać dookreślona funkcja zabudowy, należy przeanalizować zasadność pozostawienia na tak dużym obszarze dowolności w funkcji zabudowy;
- n) zapis w § 22 ust.1 „wraz z towarzyszącą funkcją mieszkalną” - oznacza możliwość zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych pod funkcję sakralną - należy przeanalizować usunięcie tego zapisu;

- o) w obszarze MW.1 należy wprowadzić podobne rozwiązanie z podziałem dopuszczenia zabudowy jak w obszarach MW wzdłuż ul. Nad Drwiną;
- p) należy rozważyć powiązanie przestrzenne terenu KP.1 z UK.1, które to obszary obecnie są oddzielone drogą KDL.13 o przekroju 2x2;
- q) użyta w tekście planu definicji wieżowca jako budynku o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 1000 mkw. - to powierzchnia pomniejszona o ściany i komunikację, co nie odpowiada standardom przyjętym na rynku - w definicji maksymalna powierzchnia zabudowy powinna wynosić ok 1000 mkw. netto;
- r) szerokość traktu proponowanych budynków spowoduje powstanie „korytarzowców”. Budynki z klasycznym układem północ – południe będą zupełnie niefunkcjonalne, a mieszkania od północy będą miały problemy z dostępem do światła dziennego;
- s) powinno się ponownie przeanalizować wprowadzanie w os. Złociń projektowanej drogi o kategorii KDLT.5;
- t) należy rozważyć lokalizację zajezdni tramwajowo-autobusowej przy ul. Wrobeli;
- u) należy rozważyć czy użyty w § 7 ust. 3 pkt 1 ppkt b) tekstu planu nakaz jest zasadny;
- v) należy rozważyć czy w § 7 ust. 4 pkt 1 ppkt d kształt dachów nie powinien zostać określony;
- w) powinno się rozważyć czy ilość usług w południowej części planu nie jest za duża;
- x) w § 44 tekstu planu należy dopuścić oprócz wiaduktów również tunele;
- y) na terenie całego planu (szczególnie na budynkach wysokościowych) powinno się dopuścić na dachach budynków lokalizację lądowiska dla helikopterów;
- z) w północnej części planu powinno się wyznaczyć teren pod lokalizację obiektu oświaty publicznej;
- aa) proponuje się możliwie najszybsze przystąpienie do opracowania nowego mpzp na zachód i północ od obszaru „Nowego Miasta” celem zabezpieczenia rezerw terenowych pod komunikację i ciągi ekologiczne;
- bb) wnioskuje się o wstrzymanie sprzedaży nieruchomości należących do Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, będących w zarządzie starosty znajdujących się na obszarze planu;
- cc) należy przeanalizować możliwość wprowadzenia zapisów o retencjonowaniu wód opadowych i ich zagospodarowaniu na terenach zielonych.

(Wynik głosowania za pozytywną opinią wraz z ww. uwagami: 5 za, 0 przeciw, 5 głosów wstrzymujących się)

**/-/ Grzegorz Stawowy**

**Przewodniczący Komisji  
Planowania Przestrzennego  
i Ochrony Środowiska  
Rady Miasta Krakowa**

Otrzymuje:

1. Prezydent Miasta Krakowa
2. aa