

UCHWAŁA NR L/356/2022
RADY DZIELNICY VI BRONOWICE

z dnia 4 listopada 2022 r.

**w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru „Lea”**

Na podstawie § 3 pkt 4 lit. a uchwały nr XCIX/1500/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie organizacji i zakresu działania Dzielnicy VI Bronowice w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 6700) uchwała się, co następuje:

§ 1. Rada Dzielnicy VI Bronowice **opiniuje negatywnie** przekazany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lea”. Opinia dotyczy w szczególności części projektu MPZP znajdujących się po zachodniej stronie ul. Piastowskiej tj. tej części planu, która leży w Dzielnicy VI Bronowice.

§ 2. Negatywna opinia wynika z poniższych powodów:

1. Znaczna część terenu znajdującego się po północnej stronie ul. Juliusza Lea w granicach planu jest zainwestowana głównie zabudową jednorodziną i zabudową wielorodzinną o gabarytach i charakterze zabudowy jednorodzinnej (zwykle powstałą przez wtórny podział). Dotyczy to terenów oznaczonych w projekcie planu jako: MWn/U.1 – MWn/U.9 i MW/U.1 – MW/U.4. Wyjątkami jest tutaj zabudowa rejonu ul. Sewera – jest to relikty zabudowy o charakterze pierzejowym z początku XX wieku oraz kilka pojedynczych, wolnostojących budynków wielorodzinnych zwykle o wysokości do czterech kondygnacji, przy czym zwykle ostatnia kondygnacja stanowi poddasze. W ciągu ostatnich lat widzimy tu stałe dogęszczanie zabudowy, poprzez zabudowę uzupełniającą, rozbudowy i nadbudowy itp. Jest to proces powolny, cechujący się swoistą harmonią. Nie naraża on na powstawanie drastycznych zmian w przestrzeni i raczej łagodzi niż tworzy kontrasty.

Proponowane zapisy dla w/w terenów w projekcie MPZP umożliwiają skokową zmianę przestrzenną całych kwartałów zabudowy. W terenach tych, zapisy planu dopuszczają zabudowę o wysokości do 16m (dla zabudowy wielorodzinnej) i intensywności zabudowy pomiędzy 2,2 -3,5. Zapisy MPZP dopuszczają również lokalizację zabudowy w granicy działki. Obecnie na tym terenie dominuje zabudowa znacznie niższa – często są to dwie kondygnacje lub nawet jedna kondygnacja z poddaszem. Znajdują się tutaj również budynki 3 i 4 kondygnacyjne, ale zwykle zachowują one charakter zabudowy jednorodzinnej.

Aby w pełni wykorzystać zapisy projektu MPZP dla tych terenów w większości

przypadków konieczne będzie wyburzenie istniejącej zabudowy i wybudowanie nowych z garażami podziemnymi (aby spełnić wymogi obsługi parkingowej). Biorąc jednak pod uwagę uwarunkowania istniejącej zabudowy sąsiedniej, układ działek i rozdrobnienie własności w wielu miejscach nie będzie to możliwe. Nie każdy z właścicieli terenu będzie też chciał go zbywać. Efektem takiego działania będzie bardzo zróżnicowana, pełna kontrastów zabudowa, gdzie obok domu jednorodzinnego z ogrodem znajdzie się stała pięciopiętrowa kamienica ze ścianą w granicy, bez otworów okiennych.

Należy również zadać pytanie w jaki sposób został wypełniony postulat Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa dla jedn. urbanistycznej nr 21, której częścią jest zachodni fragment niniejszego projektu MPZP: *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień*. Zdecydowana większość terenów zabudowy jednorodzinnej w projekcie MPZP jest przekształcana w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z udziałem usług.

Należy zmniejszyć zakres dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na terenach obecnie w przeważającej części jednorodzinnych.

Należy rozważyć obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz intensywności zabudowy w terenach: MWn/U.1 – MWn/U.9, MW/U.1 – MW/U.4. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy też rozważyć wprowadzenie dla tych terenów zapisów łagodzących „kontrasty urbanistyczne” zarówno w zakresie wysokości jak i lokalizacji zabudowy w granicy.

2. Należy zwrócić uwagę, że wyżej opisana zmiana przeznaczenia terenów na zabudowę mieszkalną wielorodzinną (i wielorodzinną niskiej intensywności) znacznie zwiększy liczbę mieszkańców. Biorąc pod uwagę, że w zabudowie wielorodzinnej na jednego mieszkańca przypada znacznie mniejsza powierzchnia użytkowa, niż w zabudowie jednorodzinnej, wzrost ten będzie proporcjonalnie większy niż samo zwiększenie powierzchni użytkowych. Pociągnie to za sobą zwiększenie liczby gospodarstw domowych, a co za tym idzie ilość samochodów. Istniejąca infrastruktura drogowa w tym terenie składa się głównie z wąskich uliczek, głównie jednokierunkowych. Układ ten w zakresie parkingów jest już ledwie wydolny. Zwiększenie intensywności zabudowy w połączeniu z lokalizacją bardzo intensywnej zabudowy usługowo- produkcyjnej po południowej stronie ul. Juliusza Lea spowoduje paraliż komunikacyjny i parkingowy.

Należy rozważyć wprowadzenie kompleksowych rozwiązań poprawiającą sytuację komunikacyjno-parkingową. Należy również rozważyć zmniejszenie potencjalnego przyrostu intensywności zabudowy w całej części planu znajdującej się na zachód od ul. Piastowskiej.

3. Dopuszczenie skokowego zwiększenia liczby mieszkańców w projekcie MPZP

powinno pociągać za sobą wyznaczenie terenów pod nowe placówki oświaty i przedszkola. Znajdująca się w omawianej części MPZP Szkoła Podstawowa nr 93 przy ul. Feliksa Szlachtowskiego nie ma możliwości przyjęcia większej liczby uczniów. Podobna sytuacja występuje w najbliższym Przedszkolu Samorządowym nr 77 przy ul. Jadwigi z Łobzowa. Dlatego konieczne jest wyznaczenie nowych terenów pod usługi oświaty i przedszkole.

Teren pod usługi oświaty i przedszkole mogłyby zostać wyznaczony w miejscu obecnego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej (Up/MWk.1). Rada Dzielnicy VI Bronowice wnioskuje o przeznaczenie tego terenu na zieleni urządzoną.

Należy wyznaczyć odpowiednie tereny pod usługi oświaty i przedszkole lub rozważyć zmniejszenie potencjalnego przyrostu intensywności zabudowy w całej części planu znajdującej się na zachód od ul. Piastowskiej.

4. Zgodnie z § 3. projektu przedmiotowego MPZP:

Celem planu jest kształtowanie układu urbanistycznego uwzględniającego spokojny charakter ulicy Lea, stanowiącej główną oś kompozycyjną obszaru

Niestety projekt MPZP na odcinku ul. Juliusza Lea pomiędzy ulicami Stanisława Przybyszewskiego i ul. Piastowską zdaje się iść w przeciwną stronę. Po południowej stronie tej ulicy w projekcie MPZP przewidziano zabudowę U.6, o wysokości zabudowy do 30m, U/P.1, U/P.2 i U/P.3 o wysokości zabudowy do 35m z dominantą do 45m oraz teren Un/P.1 o wysokości zabudowy do 35m z dominantą do 45m. W połączeniu z bardzo wysoką intensywnością zabudowy (od 5,0 na terenie U.6, poprzez 7,0 na terenie U/P.3, 7,5 aż do 8,0 na terenach U/P.1 i U/P.2) daje to efekt całkowitego przytłoczenia zabudowy mieszkaniowej po północnej stronie ul. Juliusza Lea. Dodatkowo wysoka zabudowa o wysokości do 45m na terenach U/P.1 i U/P.3 lokalizowana jest w znacznym zbliżeniu do tej zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzenie takiego kontrastu urbanistycznego, zwłaszcza względem zabudowy mieszkalnej jest niedopuszczalne. Warto podkreślić, że tak wysoka i intensywna zabudowa usługowa zlokalizowana po południowej stronie zabudowy mieszkaniowej, znacząco pogarsza jej warunki nasłonecznienia i naturalnego oświetlenia.

Wątpliwość wzbudza również planowana funkcja tych terenów. Przeznaczenie pod zabudowę *obiektami przemysłu wysokich technologii* przy braku doprecyzowania czym są wysokie technologie otwiera drogę do lokalizacji zabudowy przemysłowej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. Jest to sytuacja mało prawdopodobna z powodów ekonomicznych, jednak urbanistycznie niedopuszczalna.

Należy dostosować wysokość zabudowy po południowej stronie ul. Juliusza Lea pomiędzy ulicami Stanisława Przybyszewskiego i ul. Piastowską do spokojnego charakteru tej ulicy tj. do wysokości nie wyżej niż 18m od strony ulicy

z możliwością podwyższenia od strony ulicy Armii Krajowej. Należy odsunąć linię zabudowy od ul. Juliusza Lea na terenach U.6, U/P.1 i U/P.3 do wyrównania z liniami zabudowy wyznaczonymi w terenach U/P.2 i Un/P.1.

Należy doprecyzować przeznaczenie terenów w zakresie zabudowy obiektami przemysłowymi wysokich technologii.

5. Wiele linii zabudowy w projekcie wyznaczono całkowicie ignorując istniejącą zabudowę. Dobrym przykładem jest linia zabudowy wyznaczona na terenach MW/U.1 od strony ul. Juliusza Lea i od strony ul. Feliksa Szlachetkowskiego – wyznaczono tu obowiązującą linię zabudowy w odległości kilku metrów lub nawet mniej przed istniejącą zabudową. Będzie to powodowało utrudnienia dla inwestorów chcący takie budynki nadbudować. Takie usytuowanie linii zabudowy utrudnia też rozbudowę istniejącego budynku w jej kierunku – konieczne jest praktycznie rozebranie frontowej części takiego budynku i wybudowanie jej od nowa z uwzględnieniem przebiegu linii zabudowy. W wielu miejscach wyznaczono „tylną” linię zabudowy ograniczając możliwość zabudowy. Wyznaczono również linie zabudowy tworzące „drugą linię zabudowy” na głębokich działkach, arbitralnie ograniczając możliwość zabudowy (teren MWn/MN.1).

Takie rozwiązania planistyczne często będą źródłem całkiem niepotrzebnych utrudnień w zagospodarowaniu działki i stanowią nieuprawnione ograniczenie zakresu dysponowania nieruchomością przez właściciela.

Należy zrewidować przebieg linii zabudowy i dostosować je do zabudowy istniejącej pozwalając jednocześnie na harmonijne dopasowanie nowej zabudowy do już istniejącej. Należy rozważyć zmianę części wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy na rzecz linii nieprzekraczalnych oraz rezygnację z wyznaczania „tylnych” linii zabudowy.

6. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa budynek Centralnego Ośrodka Chłodnictwa (COOCH) przy ul. Juliusza Lea 116 jako dobro kultury współczesnej wskazany jest *do ochrony*. W projekcie MPZP wprowadzony jest jedynie zapis o objęciu ochroną konserwatorską mozaiki Andrzeja Rochackiego. Brak jest jednak zapisów chroniących sam budynek. Z pewnością ten dobrze wpisujący się w charakter ul. Juliusza Lea obiekt wart jest przynajmniej częściowego zachowania.

Należy rozważyć prowadzenie zapisów ochronnych dla budynku Centralnego Ośrodka Chłodnictwa.

7. Teren objęty projektem MPZP jest praktycznie całkowicie zainwestowany, posiada swoją historię i lokalne uwarunkowania. Są tu też mieszkańcy – czasem

od wielu pokoleń. Przy sporządzaniu projektu MPZP należy to uszanować. W tak zainwestowanym rejonie wprowadzenie w życie planu miejscowego nie powinno stanowić rewolucji, ale początek przemyślanej ewolucji.

Tworząc MPZP należy też brać pod uwagę, że wprowadzanie w życie jego zapisów poprzez realizację nowej zabudowy lub przebudowy poszczególnych nieruchomości będzie trwało wiele dziesięcioleci, a niektóre nieruchomości nigdy nie zostaną dostosowane do wizji zawartej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ponieważ ich właściciele nie chcą zmieniać sposobu obecnego zainwestowania.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady i Zarządu Dzielnicy VI Bronowice

Bogdan Smok