

OPINIA

Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rybitwy – Rejon ul. Golikówka” opracowanego przez URBS – Planowanie Przestrzenne – Anna Woźnicka i Sylwia Miszczak Sp. z o. o.

Opinia niniejsza dotyczy projektu m.p.z.p. dla obszaru „Rybitwy - Rejon ulicy Golikówka” zaprezentowanego na posiedzeniu MKUA w dniu 07.08.2019r.

MKUA przeprowadziła analizę projektu planu, jego części graficznej i tekstowej oraz zapoznała się z jego założeniami podczas prezentacji przez autorów (mgr inż. arch. Anna Woźnicka) oraz wygłoszeniu koreferatu przez arch. Borysława Czarakcziewa.

Autorzy projektu planu oraz koreferent udzielili Komisji dodatkowych informacji i wyjaśnień, które pozwoliły na stwierdzenie, że:

- Podczas sporządzania projektu planu zachowane zostały wymagane prawem i przepisami procedury planistyczne.
- Projekt planu nie narusza ustaleń zawartych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa i spełnia wymogi formalne i merytoryczne dla kontynuacji dalszych prac.

Komisja podziela uwagi i opinie zawarte w koreferacie arch. Borysa Czarakcziewa podkreślając jednocześnie Jego nowatorskie podejście do zawartości merytorycznej koreferatu poprzez graficzne pokazanie możliwości rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych obszaru objętego projektem planu.

MKUA zgadza się z główną tezą zawartą w koreferacie, iż interpretacja przeznaczenia funkcjonalnego terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jednorodzinnej jest błędna, aczkolwiek nie stoi w sprzeczności z możliwą interpretacją wynikającą z zapisów Studium. **Komisja stoi na stanowisku, że w obszarze objętym planem należy (zgodnie z zapisami Studium) wyznaczyć tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności.** Będzie to również zgodne z jednym z celów planu jakim jest: „określenie zasad zrównoważonego rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i **wielorodzinnej niskiej intensywności**”.

Jednocześnie Komisja po przeprowadzonej dyskusji na temat założeń projektu m.p.z.p. „Rybitwy - Rejon ul. Golikówka” zgłasza następujące uwagi i zalecenia:

- Mając na uwadze lokalizację obszaru projektu planu w pobliżu rejonu strategicznego projektu „Kraków Nowe Miasto Płaszów - Rybitwy” należy zwiększyć (zgodnie z zapisami Studium) intensywność zabudowy, nie tylko poprzez wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności ale również dopuszczenie wysokości budynków do 13 m (w zabudowie wielorodzinnej).
- Dopuszczyć stosowanie dachów płaskich, co umożliwi kreacje nowoczesnych form architektury.
- Dopuszczyć możliwość lokalizacji garaży podziemnych.
- Wprowadzić zasadę możliwości lokalizacji zabudowy usługowej w terenach MN/U wyłącznie wzdłuż ciągów komunikacyjnych - drogowych, w pasie o określonej szerokości.
- Jednocześnie Komisja zgłasza „uwagi techniczne” dotyczące treści uchwały:
 - należy dostosować ilość przywoływanych definicji do treści ustaleń np. "dojazdy niewyznaczone" zdefiniowane w §4 ust. 1 pkt 20 – nie zostały użyte ani razu w treści uchwały,
 - w §4 ust. 3 użyto nieprecyzyjnego terminu "w dniu sporządzenia projektu planu" w sytuacji, gdy projekt planu tworzony jest już 2 lata. Należy odnieść termin do np. "dnia uchwalenia planu",
 - w projekcie niepoprawnie ustalono dopuszczenie dot. ogrodzeń (§7 ust. 7 pkt 1) oraz ustalenia dotyczące wielkogabarytowych urządzeń reklamowanych (§7 ust. 8 pkt 2). Po skreśleniu art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma do tego podstawy prawnej. Kwestię sytuowania, materiałów wykończeniowych itd. Ogrodzeń (podobnie jak reklamy) może regulować jedynie uchwała reklamowa - art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - w ustaleniach w zakresie układu komunikacyjnego w opisie części dróg publicznych zastosowano błędną konstrukcję opisu szerokości tych dróg (dotyczy KDZ.1, KDD.1, KDD.2, KDD.4, KDD.5 i KDD.6). Kwestionowane sformułowanie „z dopuszczeniem poszerzenia do ... m w rejonie skrzyżowania” sugeruje, że niezależnie od linii rozgraniczających na rysunku planu można je zmieniać (poszerzać teren drogi). Proponuje się zamienić zapis na: „z poszerzeniami do ... m w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu",
 - należy doprowadzić do spójności ustalenia dotyczące ochrony archeologicznej, w tym:
 - stanowiska archeologiczne, które na rysunku są tylko "informacją" a w treści uchwały "ustaleniem (§9 ust. 1) oraz

- strefy nadzoru archeologicznego, które na rysunku planu stanowią "ustalenie" a w treści uchwały jedynie "informację" (§9 ust. 2).

MKUA opiniuje przedłożony m.p.z.p. obszaru „Rybitwy – Rejon ul. Golikówka” z uwagami i zaleceniami, których wprowadzenie umożliwi kontynuację dalszych prac planistycznych.

arch. Krzysztof Kiendra

*Przewodniczący Miejskiej Komisji
Urbanistyczno - Architektonicznej*