

OPINIA
Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej
dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru „LINDEGO”
opracowanego przez Wydział Planowania Przestrzennego UMK

Przedmiotem niniejszej opinii jest projekt m.p.z.p. dla obszaru „LINDEGO”. Z uwagi na panującą w kraju pandemię, zgodnie z ustaleniami praca Komisji zorganizowana została w formie korespondencyjnej i odbywała się w okresie 04 - 20.05.2020. Praca członków MKUA polegała na analizie otrzymanych z WPP materiałów dotyczących projektu planu, a następnie przesłaniu zapytań do autorów planu i koreferenta. Po uzyskaniu odpowiedzi, członkowie Komisji sformułowali wnioski będące podstawą do wydania niniejszej opinii, oraz zajęli stanowisko w głosowaniu dotyczącym zaopiniowania projektu m.p.z.p. „LINDEGO”.

Autorem projektu m.p.z.p. „LINDEGO” jest Pani Anna Jastrzębska (WPP UMK), a koreferat do planu opracował Pan Borysław Czarakczew.

Członkowie MKUA, po dokonaniu analizy projektu planu - jego części opisowej i graficznej a także po uzyskaniu odpowiedzi od autora projektu planu na zadane pytania zajęli następujące stanowisko:

- Projekt m.p.z.p. obszaru „LINDEGO” opracowany został w zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków. zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa i zgodnie z przepisami odrębnymi oraz procedurami planistycznymi określonymi w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27.03.2003 (Dz.U. 2020 poz. 293).
- Podniesiona w ramach przeprowadzonej dyskusji (zgodnie z opinią części Komisji oraz koreferatem) zgodność projektu planu z ustaleniami Studium w zakresie dotyczącym terenu **W2** (Teren infrastruktury technicznej - wodociągi) została przez Projektanta wyjaśniona, że m.p.z.p. obszaru „Lindego” jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Komisja przyjęła powyższe wyjaśnienia. Również w opinii koreferatu (pkt 3A) obecne przeznaczenie Terenu **W.2** nie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium, niemniej jednak w ocenie Koreferenta docelowe przeznaczenie tego terenu powinno stanowić powiązanie funkcjonalne z terenami sąsiednimi, co przemawia za przyjęciem w tym terenie przeznaczenia

umożliwiającego tworzenie osiedla mieszkaniowego, o atrakcyjnej formie z uzupełniającą funkcją rekreacyjną.

W związku z powyższym, zgodnie z opinią Komisji należy rozważyć poniższe uwagi dotyczące również tego terenu (W.2), z możliwością ustalenia dla tego terenu przeznaczenia mieszkaniowo - usługowego o odpowiednich parametrach.

Po przeprowadzeniu korespondencyjnej dyskusji dotyczącej przedłożonego projektu m.p.z.p. „LINDEGO” MKUA zgłasza następujące uwagi:

1. Należy ponownie przeanalizować projektowane przeznaczenia terenów (ich procentowe udziały w ramach funkcji dopuszczalnych określonych w suikzp) w kontekście zapisów Studium (Informacja dotycząca zasad i wytycznych dla gospodarowania przestrzenią [III.1.2. ust. 6 i 7]) regulujących, iż:
 - „6. Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu – jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania;
 - 7. W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu;”
2. W ramach podjętej analizy przeznaczenia terenu „W.2” wprowadzić zapisy umożliwiające docelowe przekształcenie tego terenu w atrakcyjną tkankę miejską nowoczesnej aglomeracji.
Przeanalizować również możliwość wprowadzenia wzdłuż ulicy Lindego w ptn. części terenu W.2 pasa zabudowy mieszkaniowo - biurowo - usługowej, co pozwoli na właściwe urbanistyczne ukształtowanie pierzei tej ulicy. Wiąże się to również z koniecznością rozważenia podniesienia wysokości zabudowy w tym rejonie, co nawiązywać będzie do wysokości zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących (MW.1, MW/U.2, MW/U.4).
3. Sugeruje się wprowadzenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w szczególności w terenach U.1 i U.2 z uwagi na ich eksponowane położenie wzdłuż linii kolejowej.
4. Z konstrukcji zapisu ustaleń dla strefy zieleni, (w której zakazano lokalizacji części obiektów a część dopuszczono do realizacji) wynika, że nie przewiduje się lokalizacji infrastruktury technicznej co wymaga skorygowania.

5. Zapis: Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych. 5 ustaleń planu narzuca konieczność sporządzenia dokumentacji dodatkowej co wykracza poza kompetencje planu miejscowego. Problematykę odwodnień budowlanych regulują przepisy ustawy prawo geologiczne i górnicze oraz prawo wodne. [Wyrok WSA w Poznaniu z 18 września 2019 r., sygn. akt IV SA/Po 214/19].
6. Rozważyć zmianę minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego z rozdzielonych 20 % i 50 % na jednolity z przedziału 30-35 %. Analiza obecnego zagospodarowania niektórych terenów wskazuje, że posiadają one niezabudowane powierzchnie zdecydowanie niższe niż wymagane dla nowych inwestycji w wysokości min. 50 % - co spowodowałoby fikcję lub blokadę nowych inwestycji.
7. Zamienić nieprzekraczalną linię zabudowy na obowiązującą linię zabudowy - np. od ul. Lindego i od ul. Balickiej - odstępując od niej tylko na niezbędnych fragmentach.
8. Uwzględnić wprowadzenie pasa zieleni pomiędzy terenami **W.2** i **MW.1**.
9. Wyznaczyć w pld. części terenu **MW/UI.1** strefę zieleni.
10. Wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Filtrowej.
11. Skorygować przebieg drogi dojazdowej **KDD.3** poprowadzonej na rysunku projektu planu po istniejącej nowej zabudowie przy ul. Lindego 7.
12. Uwzględnić pasy zieleni izolacyjnej pomiędzy terenem **MW/U.2** a terenem **U.4**.
13. Przeanalizować zasadność lokalizacji terenu **ZPi.1** oddzielającego obszar usług **U.5** od drogi **KDL.3** z przełożeniem go na zachodnią stronę drogi jako pas zieleni izolacyjnej od zabudowy mieszkaniowej.

Podsumowanie

Komisja stwierdza, że ustalenia opiniowanego projektu planu zostały sformułowane szczegółowo i z należytą starannością.

Niemniej jednak MKUA dzieląc stanowisko koreferenta zawarte w pkt. 3.A koreferatu, oraz mając na względzie opinię części członków, Komisja wnosi o przeanalizowanie zapisów dotyczących terenów **W.1** i **W.2** w kontekście powiązania zapisów Studium z możliwością docelowych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych tego obszaru w rozumieniu tworzenia spójnej tkanki miejskiej nowoczesnej aglomeracji.

MKUA **opiniuje pozytywnie** przedłożony projekt m.p.z.p. „LINDEGO”, z warunkiem przeprowadzenia w/w analizy, oraz ewentualnej korekty ustaleń projektu planu uwzględniających powyższe uwagi i zalecenia wynikające zarówno z koreferatu jak i niniejszej opinii.

arch. Krzysztof Kiendra

*Przewodniczący Miejskiej Komisji
Urbanistyczno-Architektonicznej*