Kraków 26.05.2020

OPINIA

Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „WOLA JUSTOWSKA - HAMERNIA" opracowanego przez Wydział Planowania Przestrzennego UMK

Przedmiotem opinii jest projekt m.p.z.p. dla obszaru „Wola Justowska - Hamernia". Z uwagi na panującą pandemię, praca MKUA zorganizowana została w formie korespondencyjnej i przebiegała w okresie 06 ÷25.05.2020r.
Praca członków Komisji polegała, zgodnie z harmonogramem na analizie otrzymanych materiałów dotyczących projektu planu, przesłaniu zapytań do autorów planu i koreferenta, a po otrzymaniu odpowiedzi - na sformułowaniu wniosków będących podstawą do wydania niniejszej opinii.

Autorami projektu planu obszaru „Wola Justowska - Hamernia" są Pani Anna Puchała i Pan Stanisław Prochwicz (WPP), a koreferat do planu opracowany został przez Panią Dorotę Szlenk - Dziubek.

W wyniku przeprowadzonej przez Komisję analizy zapisów projektu planu oraz po zapoznaniu się z odpowiedziami i wyjaśnieniami jego autorów MKUA sformułowała następujące wnioski:

- Projekt m.p.z.p. opracowany został zgodnie z ustawią o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 poz. 293) z dnia 27 marca 2003r., oraz ustawą z dnia 3 lipca 2002r. Prawo Lotnicze (Dz.U. 2019r. poz. 1580 ze zm.).

- Projekt m.p.z.p. obszaru „Wola Justowska - Hamernia" nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa i spełnia wymogi formalne i merytoryczne do kontynuacji prac planistycznych.

Jednocześnie MKUA zgłasza następujące uwagi do przedłożonego do zaopiniowania projektu planu:

1. Teren objęty opracowaniem cechują wybitne walory widokowe, zwłaszcza w formie przedpola krajobrazowego dla Wzgórza Sikornika i częściowo Lasu Wolskiego. W celu ochrony ekspozycji, MKUA zaleca zwłaszcza w Par. 7.11.6 wykluczyć możliwość stosowania blachodachówek oraz wszelkich imitacji (lit.a). Dodać materiały naturalnej proweniencji i wymienić tu dranicę, strzechę, wiór osikowy, jak również maty wegetacyjne rozchodnikowe z przeznaczeniem na spadziste powierzchnie. Zalecić (w miejsce dopuszczenia) stosowanie dla dachów płaskich lub na tarasach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny (lit. c). Wymaganą kolorystykę dachów ograniczyć do szarości lub odpowiadających naturalnemu kolorowi zastosowanego materiału (lit. d). W Par. 7.11.1.a. dopuścić wyłącznie dachy dwuspadowe. W Par. 7.11.5.b. dodać okna połaciowe do dachów płaskich.

2. W celu poprawy wewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru objętego Planem konieczne jest opracowanie układu ulic wewnętrznych. Istniejący szczątkowy układ komunikacyjny, zwłaszcza w części objętej planem po północnej stronie rzeki Rudawy, nie jest w stanie przyjąć jakiejkolwiek nowej zabudowy.

   Dobrą cechą układów komunikacyjnych jest unikanie pozbawionych ciągłości ulic, kończących się „ślepo". Autorzy planu powinni proponowane rozstrzygnięcia w projekcie planu poprzeć analizą ilustracji stanu układu komunikacyjnego, wynikającego z już wydanych decyzji WZ lub pozwoleń na budowę. Wynik takiej analizy winien przekonywać o prawidłowości funkcjonowania wykreowanego wydanymi decyzjami na budowę docelowego układu pod kątem dostępności służb komunalnych, pożarowych i sanitarnych.

3. Rozważyć wprowadzenie zapisów jednoznacznie wykluczających możliwość zabudowy działek, które nie posiadają bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej oraz działek obsługiwanych tzw. służebnościami i dojazdami niewyznaczonymi, co powinno literalnie zostać zapisane w tekście Planu.

4. W celu zmniejszenia presji inwestycyjnej, MKUA zaleca wyznaczenie minimalnej powierzchni działki przeznaczonej do zainwestowania jednym budynkiem mieszkaniowym jednorodzinnym na np. 15 lub 20 arów.

5. Sugeruje się wykluczenie na całym obszarze objętym m.p.z.p. możliwość zabudowy bliźniaczej.

6. Przeanalizować zmianę teren U.1 na ZP. Powinna tu powstać zadbana przestrzeń publiczna, ogólnodostępny zielony skwer.

7. Komisja sugeruje, aby linie rozgraniczające pas drogowy Trasy Zwierzynieckiej również w jej odcinku tunelowym zostały przeniesione z części informacyjnej planu do obowiązujących ustaleń planu w celu zapewnienia skutecznej ochrony rezerwy terenowej pod budowę tej trasy w przyszłości.

8. W ustaleniach dotyczących obszaru Rz1 zapis o maksymalnej wysokości zabudowy w tym terenie uzupełnić o zapis, że dotyczy to dopuszczonych w tym terenie obiektów infrastruktury technicznej.

9. Sugeruje się wprowadzenie do części rysunkowej i tekstowej planu zapisu o ochronie cennych szpalerów drzew przy ul. Korzeniowskiego oraz - w miarę możliwości - zalecić ochronę nawet pojedynczych drzew wzdłuż ulic z sugestią uzupełnienia tam, gdzie jest to możliwe, skasowanych przed laty drzew przyulicznych.

10. W obszarach, w których zakazano rozbudowy budynków, dla czytelności i jednoznaczności ustaleń sugeruje się wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy po obrysie istniejących obiektów (podobny zabieg stosuje się w wielu planach, w których jako cel określono zapobieganie dogęszczeniu zabudowy).

11. Sugeruje się wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jako narzędzia kształtującego ład przestrzenny w terenie U.4 od drogi wewnętrznej KDW.12 - w celu uniknięcia nadmiernego zbliżenia zabudowy do układu komunikacyjnego oraz sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

12. Sugeruje się zmianę przeznaczenia fragmentów terenów lub całości terenów MN. 21 oraz MN.28 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MNU - wątpliwości organów nadzoru może budzić dopuszczenie zabudowy usługowej wolnostojącej bez procentowego ograniczenia jej udziału.

13. § 14
7. Dopuszcza się we wszystkich Terenach lokalizację innych tras rowerowych niewyznaczonych na rysunku planu.

Propozycja korekty:
7. Dopuszcza się we wszystkich Terenach lokalizację innych tras rowerowych niewyznaczonych na rysunku planu **z wyjątkiem terenów ZPr.1 - 7 gdzie nie dopuszcza się wyznaczania innych ścieżek rowerowych poza zaznaczonymi już na rysunku planu**.

14. § 27. 1. Wyznacza się Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od ZPr.1 do ZPr.7, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępną zieleń parku rzecznego.
4) dopuszczenie lokalizacji:
a) kładek pieszo-rowerowych na rzece Rudawie,
b) budowli służących ochronie ptactwa wodnego,
c) pomostów.

Propozycja usunięcia podpunktu a) i c) gdyż liczba kładek w obrębie planu jest wystarczająca, a każda nowa przegroda jest niekorzystna, a odległości między kładkami są b. małe.

15. Proponuje się usuniecie z planu ciągu pieszego KDX.7, jest b. krótki odcinek przecinający Rudawę, a jego budowa wiąże się budową nowej kładki na Rudawie, podczas gdy w odl. 200 od niej znajduje się już inna kładka.

16. Proponuje się wyznaczenie w obszarze planu dwóch placów publicznych o wielkości 1 - 2 ary jako miejsc integracji mieszkańców zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem możliwości zadrzewienia na obrysie placów.

17. Proponuje się wpisanie w § 9 wprowadzenie nakazu nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy Jesionowej (KDL.3) i ulicy Ludmiły Korbutowej jak zapewnienie ciągu/korytarza ekologicznego łączącego rzekę Rudawę z terenami leśnymi wzgórza św. Bronisławy.

Podsumowanie

Mając na uwadze cel planu jakim jest określenie zasad kształtowania przestrzeni przy wprowadzeniu nowej zabudowy z utrwaleniem tradycyjnego charakteru willowej dzielnicy Wola Justowska, MKUA wnosi o dokładne przeanalizowanie w/w uwag wraz z uwagami zawartymi w koreferacie pod kątem wprowadzenia ich w dalszych pracach planistycznych.

MKUA opiniuje pozytywnie (przy odmiennym zdaniu części Komisji) przedłożony projekt m.p.z.p. obszaru „Wola Justowska - Hamernia".

Przewodniczący Miejskiej Komisji
Urbanistyczno - Architektonicznej

arch. Krzysztof Kiendra

PROTOKÓŁ

z głosowania na posiedzeniu korespondencyjnym

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
Miasta Krakowa

odbytym w dniach 06.05 ÷ 26.05.2020 roku

Komisja w składzie:

1. Krzysztof Kiendra
2. Rafał Barycz
3. Magdalena Czechowska
4. Jan Janczykowski
5. Elżbieta Kaczmarska
6. Robert Kuzianik
7. Romuald Loegler
8. Paweł Skrzypiec
9. Kazimierz Walasz
10. Izabela Wróblewska - Mółka

Zaopiniowała pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **"Wola Justowska - Hamernia"**.

Wynik głosowania:

6 głosów **„tak"**
1 głos **„nie"**
3 głosy **„wstrzymujące się"**

Przewodniczący Miejskiej Komisji
Urbanistyczno - Architektonicznej
arch. Krzysztof Kiendra