

OPINIA

**Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej
dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru „MISTRZEJOWICE PÓŁNOC”
opracowanego przez Wydział Planowania Przestrzennego UMK**

Przedmiotem niniejszej opinii jest projekt m.p.z.p. dla obszaru „MISTRZEJOWICE PÓŁNOC”. Zgodnie z ustaleniami, z uwagi na panującą w kraju pandemię, praca Komisji zorganizowana została w formie korespondencyjnej i trwała w okresie 03.04 +20.04.2020. Praca członków MKUA polegała na: analizie otrzymanych materiałów dotyczących projektu planu, przesłaniu zapytań do autorów planu i koreferenta, a po uzyskaniu odpowiedzi, na sformułowaniu wniosków będących podstawą do wydania niniejszej opinii.

Autorem projektu planu „MISTRZEJOWICE PÓŁNOC” jest Pan Konrad Kamiński (WPP UMK), a koreferat do planu opracowała Pani Beata Cichy.

Członkowie MKUA po analizie dostarczonych materiałów związanych z projektem planu, oraz po uzyskaniu odpowiedzi i wyjaśnień jakie udzielili autorzy planu zajęli następujące stanowisko:

- Projekt m.p.z.p. obszaru „MISTRZEJOWICE PÓŁNOC” opracowany został zgodnie z przepisami i obowiązującymi procedurami planistycznymi.
- Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.
- Projekt Planu spełnia wszystkie wymogi merytoryczne i formalne do dalszej kontynuacji prac planistycznych.

MKUA podziela również opinie i wnioski zawarte w koreferacie Pani Beaty Cichy.

W wyniku przeprowadzonej korespondencyjnie dyskusji dotyczącej założeń do projektu m.p.z.p. „MISTRZEJOWICE PÓŁNOC” MKUA zgłasza następujące uwagi i zalecenia:

1. Teren objęty planem zlokalizowany jest na obrzeżach miasta Krakowa i będzie pełnił dodatkowo ważną funkcję miejsca tranzytowego w tkance Krakowa (ze względu na fakt przewidywanej lokalizacji przystanku P+R, oraz wyjazdu do północnej obwodnicy Krakowa). W wielu momentach będzie „miejszem pierwszego kontaktu z miastem”. W związku z powyższym należy szczególną uwagę zwrócić na wysoką jakość terenów publicznych dążąc do ujednolicenia ich wyglądu w odpowiednio wysokim standardzie. Proponuje się wpisać do planu nakaz zachowania jednolitych rozwiązań przestrzennych dla projektowanych przestrzeni publicznych będących inwestycjami gminnymi.

2. Analiza zaprezentowanych materiałów jak również wyjaśnienia autorów Planu i odpowiedzi na postawione pytania, prowadzą do wniosku że przedstawiony projekt MPZP „Mistrzejowice Północ” nie rozwiązuje do końca w czytelny sposób wielu złożonych problemów dotyczących tego obszaru.

Przedmiotowy projekt Planu jest w dużym stopniu inwentaryzacją stanu istniejącego, wydanych decyzji, uwarunkowań wynikających z innych aktów prawnych i różnych analiz. Wnioski wyciągnięte z bardzo obszernych studiów nie doprowadziły do ukształtowania przejrzystego układu przestrzennego porządkującego zarówno teren objęty opracowaniem, jak i tereny bezpośrednio z nim sąsiadujące.

Istniejący układ urbanistyczny dotychczas obsługiwany był przez komunikację kołową i to wokół układu drogowego powstawała zabudowa usługowa i przestrzenie publiczne. W chwili obecnej gdy zaczyna funkcjonować SKA która najprawdopodobniej stanowić będzie główny środek transportu dla mieszkańców Mistrzejowic, ruch ludzi i centrum całego układu powinno przesunąć się w stronę stacji kolejowej SKA. W tym rejonie powinna pojawić się kładka nad torami kolejowymi (najlepiej prowadząca bezpośrednio na perony) i powiązane z nią ciągi piesze, rowerowe, a wokół nich nowa zabudowa usługowa i przestrzenie publiczne.

3. Z racji bliskiego położenia fortu „Mistrzejowice” dawnej Twierdzy Kraków, fragmenty analizowanego terenu stanowią obszary ochrony krajobrazu warownego A i B. W obszarze opracowania zawiera się fragment obszaru ochrony krajobrazu warownego A, następnie w kierunku linii kolejowej rozciąga się fragment obszaru ochrony krajobrazu warownego B. Ze względu na ukształtowanie terenu, **mocniejsza ochrona obecnego charakteru przynajmniej części tego terenu jest konieczna** (jak się wydaje, mimo ochrony nakazanej przez uchwalony 12 września 2018 r. m.p.z.p. *Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa* na części obszaru ZP trwa budowa mieszkaniówki o dużej intensywności, co potwierdza również rysunek planu).

4. Na obszarze MN.10 projekt planu przewiduje:

- Minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m² dla budynków wolnostojących i 350 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej.
- Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 63%, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5, maksymalną wysokość zabudowy 9 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla pozostałych.

Ze względu na uwarunkowania podane wyżej, proponuję się utrzymać przewidziane wskaźniki jedynie w zachodniej części obszaru MN.10 (wzdłuż KDL.2). Od południa (wzdłuż KDL.1) proponuje się przeanalizować minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na co najmniej 1000 - 1200 m², wykluczyć tam zabudowę bliźniaczą, co pozwoli zwiększyć tam znacznie powierzchnię ogrodów. Odpowiednio można rozważyć zmianę wskaźników powierzchni terenu biologicznie czynnego, powierzchni i intensywności zabudowy, by nie mogły tam powstać zbyt wielkie domy. Parametry wysokościowe zabudowy - bez zmian. Projekt planu przewiduje dojście do R.3 jedynie od zachodu. Wydaje się uzasadnione wprowadzenie dojść (lub dojścia) również od KDL.1, co byłoby zgodne z przebiegiem korytarzy ekologicznych.

5. Jednym z poważniejszych problemów w kreowaniu ładu przestrzennego w wielu miejscach w Krakowie są kształty działek często w układzie łańcuchowym determinujące w efekcie kształt zabudowy. Jak wynika z wyjaśnień autorów planu nie jest możliwe dokonywanie scaleń z urzędu z powodu braku odpowiednich zapisów w studium. Jednak zgodnie z Art. 15.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo:
m.in.(...)

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

Zatem postuluje ponowne przeanalizowanie możliwości wyznaczenie takich terenów w m.p.z.p. (w takim wypadku należałoby skorygować treść §12. Ust 1 i 2)

W przypadku braku takiej możliwości postuluję się uzupełnienie §12. Ust 2 ustaleń o informację:

Scalania i podziału nieruchomości można dokonać na wniosek zainteresowanych, po spełnieniu warunków:

- nieruchomości są położone w granicach obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i są przeznaczone w tych planach na cele inne niż rolne i leśne,
- nieruchomości nie zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów,
- o scalenie i podział występują właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem, przy czym zabudowane części nieruchomości mogą być objęte scaleniem i podziałem za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.

6. W zakresie **strefy kształtowania ruchu pieszego** oznaczonej na rysunku planu, w której ustalono nakaz realizacji zabudowy od drugiej kondygnacji wwyż z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, sugeruje się weryfikację zapisu, gdyż strefa ta w większości terenów została wyznaczona w sposób wykluczający realizację zabudowy (strefa jest ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) przez co zapis jest mylący i sprzeczny.

7. W zasięgu **terenu zagrożonego ruchami masowymi** zakazano budowy nowych obiektów budowlanych, co wyklucza także realizację sieci uzbrojenia terenu - sugeruje się korektę zapisu.

8. W zapisach dla strefy zieleni w ramach terenów inwestycyjnych ustalono zakaz realizacji budynków mieszkalnych i usługowych, co może sugerować, że dopuszcza się do realizacji inne, nie wymienione w zakazie budynki. Ponadto z zapisu ustaleń dla strefy wynika, że nie dopuszcza się lokalizacji infrastruktury technicznej co wymaga skorygowania - dotyczy także **strefy zieleni osiedlowej**.

9. W projekcie planu posłużono się sformułowaniem „osób niepełnosprawnych” [§ 15 ust. 7] przy czym art. 10 ust. 1 pkt 5 uopizp zmieniony został przez art. 48 pkt 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696), wprowadzając pojęcie „osób ze szczególnymi potrzebami”.

Komisja podkreślając wysoki poziom warsztatu planistycznego opiniuje pozytywnie przedłożony projekt m.p.z.p. „MISTRZEJOWICE PÓŁNOC” z zaleceniem przeanalizowania przedstawionych powyżej uwag i zaleceń, w tym uwag i opinii koreferenta.

Przewodniczący Miejskiej Komisji
Urbanistyczno - Architektonicznej



arch. Krzysztof Kiendra