

## **OPINIA**

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

Przedmiotem opinii jest projekt m.p.z.p. dla obszaru „MORELOWA”. Zgodnie z ustaleniami, z uwagi na trwającą pandemię, praca Komisji zorganizowana została w formie korespondencyjnej i odbyła się w okresie 06-25.05.2020 roku. Praca MKUA polegała na analizie otrzymanych materiałów dotyczących projektu planu, przesłaniu zapytań do autorów i koreferenta, a po otrzymaniu odpowiedzi, na sformułowaniu wniosków będących podstawą do opinii końcowej.

Autorami projektu planu są Pani Monika Antoniuk i Pan Karol Pławecki (WPP UMK), a koreferat przegotowała Pani Dorota Szlenk - Dziubek.

Po przygotowaniu przez członków Komisji analizy projektu planu, jego części graficznej i opisowej, oraz po zapoznaniu się z treścią koreferatu i odpowiedziami autorów planu na zadane pytania, MKUA przedstawia następujące stanowisko:

- Projekt m.p.z.p. obszaru „MORELOWA” 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 z późn. zmianami).
- Projekt m.p.z.p. obszaru „MORELOWA” nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa i spełnia wymogi formalne i merytoryczne dla dalszego kontynuowania prac planistycznych.

Po przeprowadzaniu korespondencyjnej dyskusji odnośnie przedłożonego projektu m.p.z.p. „MORELOWA”, MKUA zgłasza następujące uwagi i zalecenia:

1. Teren objęty projektem planu charakteryzuje się wartościowymi walorami widokowymi, zwłaszcza w postaci przedpola krajobrazowego dla Lasu Wolskiego i Kopca Niepodległości im. Marszałka Józefa Piłsudskiego. W celu ochrony ekspozycji, MKUA zaleca zwłaszcza w Par. 7.12.6 wykluczyć możliwość stosowania blachodachówek oraz wszelkich imitacji (lit.a). Dodać materiały naturalnej proveniencji i wymienić tu dranicę, strzechę, wiór osikowy, jak również maty roślinne rozchodnikowe z przeznaczeniem na spadziste powierzchnie. Zalecić (w miejsce dopuszczenia) stosowanie dla dachów płaskich lub na tarasach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny (lit. b). Wymaganą kolorystykę dachów ograniczyć do szarości lub odpowiadających naturalnemu kolorowi zastosowanego materiału (lit. d). W Par. 7.12.1.a. dopuścić wyłącznie dachy dwuspadowe. Par. 7.12.1.c. uchylić w związku z brakiem zgody na lokowanie obiektu hali sportowej. W Par. 7.12.5.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 nie jest w stanie przyjąć jakiegokolwiek nowej zabudowy, i budzi wątpliwości co do słuszności proponowanych rozstrzygnięć układu komunikacyjnego.

Brak propozycji i wniosków ze strony mieszkańców dotyczących problematyki układu komunikacyjnego i brak z ich strony konsensusu w kwestii planistycznego zapewniania prawidłowej obsługi komunikacyjnej w obszarze objętym projektem planu nie zwalnia autorów od zajęcia wobec tego zagadnienia jednoznacznego stanowiska.

Miasto nie powinno być zwolnione z konieczności i obowiązku przedłożenia w projekcie planu konkretnej propozycji układu komunikacyjnego, zapewniającego bezpieczne jego funkcjonowanie, np. w obszarze wymaganym przepisami dotyczącymi, między innymi dostępności służb komunalnych czy ratowniczych (np. dojazdu straży pożarnej)? Wątpliwy z punktu widzenia jednego z celów MPZP, jest zatem zapis przenoszący decyzje dotyczące sposobu obsługi komunikacyjnej na etap wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę !

3. Przeanalizować możliwość wprowadzenia zapisów jednoznacznie wykluczających możliwość zabudowy działek, które nie posiadają bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej, z wykluczeniem możliwości inwestowania 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. 20 arów.
5. Zaleca się wykluczenie na całym obszarze objętym MPZP możliwości zabudowy bliźniaczej.
6. Rejon ulicy Nad Zalewem stanowi przestrzenne przedłużenie Wąwozu Panieńskich Skał i z tej racji wymaga szczególnej ochrony. W związku z tym MKUA zaleca poniechanie wyznaczania terenu U.1 (zbieg ulic Nad Zalewem i Królowej Jadwigi), który powinien stać się terenem zieleni parkowej (ZP). Z tych samych względów, MKUA zaleca nie wyznaczać terenu US.2, który powinien stać się obszarem ZP.
7. W terenie US.1 MKUA zaleca wprowadzić zapisy jednoznacznie wykluczające możliwość zabudowy kubaturowej, jak również nie lokować tam miejsc postojowych.
8. W terenie US.1 sugeruje się zakazać lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych bez wyjątków.
9. W terenach U.2 i U.3 przeanalizować wykluczenie możliwości zwiększania istniejącej funkcji usługowej, jak również wyraźnie sprecyzować rodzaj funkcji.

10. Sugeruje się rozszerzenie przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dla terenów, w których wskazano obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków o możliwość realizacji programu usługowego (adaptacji na cele usługowe). Ustalenia przeznaczenia terenu dla nieruchomości objętych wpisami zdają się w sposób zbyt rygorystyczny i pomijający kontekst miejsca ograniczać sposób użytkowania obiektów, zmniejszając tym samym szansę na ich wyeksponowanie i zachowanie w dobrym stanie technicznym.
11. Komisja proponuje zmianę redakcji zapisów §5 ust. 2 pkt 3 i 4 gdzie osobno sklasyfikowano obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz kapliczkę - kapliczka także jest obiektem stąd sugeruje się zmianę nazewnictwa lub ujednolicenie zapisu.
12. Rozważyć wprowadzenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w terenach US.1 i US.2.
13. 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 2019r., sygn. akt IV SA/Po 214/19].
14. Komisja proponuje wyznaczenie w obrębie planu - w części zachodniej terenu pod przynajmniej 10-20 arowy park pełniący funkcję integracyjną dla mieszkańców zabudowy jednorodzinnej. W tej części planu brak zupełnie publicznych terenów zieleni.
15. Rozważyć wpisanie w § 9 wprowadzenie nakazu nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ul. Nad Zalewem jako zapewnienie ciągu/korytarza ekologicznego łączącego rzekę Rudawę z terenami Lasu Wolskiego.
16. Komisja wnioskuję, aby w § 12 ust. 2, pkt 1), b) po słowach: „w pozostałych Terenach dopisać wyjaśnienie: **„zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”**”.
17. Komisja wnioskuję o rozważenie wprowadzenia zakazu zabudowy bliźniaczej w terenach MN.1 - MN.11.

### Podsumowanie

Mając na uwadze cele projektu planu jakim jest określenie zasad kształtowania przestrzeni w sąsiedztwie lotniska Balice, zwłaszcza w kontekście ustalania warunków kształtowania nowej zabudowy, MKUA zaleca przeprowadzenie wnikliwej analizy zgłoszonych w opinii uwag, oraz uwag zawartych w koreferacie pod kątem oceny możliwości ich wprowadzenia do zapisów planu.

MKUA opiniuje pozytywnie (przy odmiennym zdaniu części Komisji) przedłożony projekt m.p.z.p. „MORELOWA”, jako podstawę do dalszych prac planistycznych.

Przewodniczący Miejskiej Komisji  
Urbanistyczno - Architektonicznej

arch. Krzysztof Kiendra

## PROTOKÓŁ

z głosowania na posiedzeniu korespondencyjnym  
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej  
Miasta Krakowa

odbyłym 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 Kaczmarek
6. Robert Kuzianik
7. Romuald Loegler
8. Paweł Skrzypiec
9. Kazimierz Walasz
10. Izabela Wróblewska - Mółka

Zaopiniowała pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **"MORELOWA"**.

### Wynik głosowania:

- 6 głosów „tak”  
1 głos „nie”  
3 głosy „wstrzymujące się”

Przewodniczący Miejskiej Komisji  
Urbanistyczno - Architektonicznej  
  
arch. Krzysztof Kiendra