

UCHWAŁA Nr XXII/199/2020

Rady Dzielnicy VI Bronowice

z dnia 30 grudnia 2020 r.

w sprawie wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mydlniki”

Na podstawie § 3 pkt 3 lit. f uchwały nr XCIX/1500/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie organizacji i zakresu działania Dzielnicy VI Bronowice w Krakowie (t. j. Dz. U. Woj. Mał. z 2019 r. poz. 5468 ze zm.) Rada Dzielnicy VI Bronowice uchwała, co następuje:

§ 1

W związku z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2020 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mydlniki” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją, składa się następujące uwagi do wyłożonego projektu planu:

1. Wnioskuje się o zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy po północnej stronie ulicy Kazimierza Wierzyńskiego w obrębie działek dz. nr 35/2, 35/4, 36, 269/2 obr. 49 Krowodrza na 4 m od granicy terenu KDD.6 i 6m od krawędzi niewyznaczonej drogi osiedlowej na działce 35/113.

W rysunku projektu planu wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy po północnej stronie ulicy Kazimierza Wierzyńskiego w obrębie działek nr 35/2, 35/4, 36, 269/2 obr. 49 Krowodrza w odległości ok. 13,0 m od północnej granicy terenu KDD.6. Linia ta została wyznaczona jako przedłużenie elewacji frontowej budynków na dz. 35/2 (ul. K. Wierzyńskiego 5) i na dz. 35/4 (ul. K. Wierzyńskiego 7). Należy jednak zwrócić uwagę, że po tej stronie ul. K. Wierzyńskiego znajduje się również zabudowa znajdująca się bliżej granicy pasa drogowego np.: budynek na działce 36 (maksymalne zbliżenie na ok. 2,8 m), budynek na działce 35/107 (maksymalne zbliżenie na ok. 2,4 m), na działce 37/10 (maksymalne zbliżenie na ok. 3,9 m).

Po drugiej (południowej) stronie ul. Kazimierza Wierzyńskiego nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości ok. 4 m pomimo, że część istniejącej zabudowy znajduje się w większym oddaleniu od pasa drogowego np.: budynek na działce nr 6 (maksymalne zbliżenie do granicy pasa drogowego na ok. 8,9m), budynek na działce nr 14/5 (maksymalne zbliżenie do granicy pasa drogowego na ok. 9,1 m) czy budynek na działce nr 14/11 (maksymalne zbliżenie do granicy pasa drogowego na ok. 9,7 m).

Wyznaczona w projekcie MPZP „Mydlniki” nieprzekraczalna linia zabudowy po północnej stronie ul. Kazimierza Wierzyńskiego drastycznie zmniejsza możliwości inwestycyjnego wykorzystania znajdujących się tu terenów. Zbliżenie jej do istniejących ulic nie zaburzy obecnej kompozycji urbanistycznej wnętrza ul. K. Wierzyńskiego, która w tym miejscu jest raczej słabo zdefiniowana.

Nie naruszy również wymogów warunków technicznych w tym rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Wnioskuje się o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie działki dz. nr 35/96 obr. 49 Krowodrza przy ul. Kazimierza Wierzyńskiego i wyznaczenie jej w odległości 4m od granicy tej działki od strony północnej i wschodniej oraz wyznaczenia tej linii w granicy działki od strony południowej i północnej.

Działka nr 35/96 jest ostatnią niezabudowaną działką III etapu budowy osiedla „Jurajskie” Spółdzielni Mieszkaniowej „Grodzka”. Plany zainwestowania tego terenu sięgają kilkunastu lat wstecz. Niestety wyznaczona w projekcie planu linia dla tej działki uniemożliwia realizację dotychczasowych planów Spółdzielni – koliduje zarówno z planowanymi częściami nadziemnymi jak i podziemnymi inwestycji.

Należy tu zaznaczyć, że przedmiotowa działka leży w tzw. drugiej linii zabudowy i nie sąsiaduje z pasami drogowymi ani nawet wewnętrznymi uliczkami osiedlowymi. Od strony południowej i zachodniej działka sąsiaduje ze zrealizowanymi częściami osiedla, gdzie ograniczenia zabudowy (zwłaszcza podziemnej) są nieuzasadnione.

Wyznaczenie linii zabudowy od strony południowej jest, zdaje się, powodowane lokalizacją od tej strony placu zabaw. Jednak jest on rozwiązaniem tymczasowym i planuje się przeniesienie go w południowo-zachodni (wolny od planowanej zabudowy) narożnik działki.

Wyznaczona w projekcie MPZP „Mydlniki” nieprzekraczalna linia zabudowy w sposób nieuzasadniony zmniejsza możliwości zagospodarowania tego terenu. Zbliżenie jej do granic przedmiotowej działki ułatwi jej zagospodarowanie, a w szczególności pozwoli na zbliżenie garażu podziemnego do granic działki. Ponieważ układ osiedla jest stosunkowo swobodny a przedmiotowa działka znajduje się „w drugiej linii” zabudowy i nie przylega do pasów drogowych zasadne jest zminimalizowanie ograniczeń zabudowy nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Wnioskuje się o objęcie działek nr 37/6, 37/10, 38/6, 38/10 i 325 obr. 49 Krowodrza zapisami dot. parametrów zabudowy takich jak wyznaczone dla terenu MN.20.

W projekcie planu w/w działki są objęte zapisami dla terenu MW.6 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 20m i wskaźniku intensywności zabudowy do 2. Działki te tworzą wąski pas, po którego stronie zachodniej planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN.20 o maksymalnej wysokości zabudowy 9m i wskaźniku intensywności do 0,6 a po stronie wschodniej zabudowa usług oświaty Uo.5 o maksymalnej wysokości zabudowy 13 m i wskaźniku intensywności do 1,2. Wprowadzenie wąskiego pasa zabudowy o tak dużej wysokości i intensywności pomiędzy dwa tereny o planowanej znacznie niższej wysokości i intensywności zabudowy jest nieuzasadnione przestrzennie. Zastrzeżenie budzi też to, że w/w pas wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej został zlokalizowany wzdłuż terenu Szkoły Podstawowej nr 138.

Warto tu też dodać, że obecne zagospodarowanie działek nr 37/10, 38/10 i 325 ma charakter zabudowy jednorodzinnej.

Dlatego zasadne jest wyznaczenie dla tych działek przeznaczenia pod funkcje mieszkaniową jednorodziną lub wielorodzinną o parametrach zabudowy jakie wyznaczono dla terenu MN.20:

- a. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
 - b. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,6;
 - c. maksymalną wysokość zabudowy: 9m;
 - d. maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat: 5 m.
4. W zakresie całego MPZP „Mydlinki” wnioskuje się umieszczenie zapisów o niewliczaniu grubości „dachów zielonych” do wysokości budynku pod warunkiem zrealizowania na nich zieleni intensywnej. Dodatkowo wnioskuje się o dopuszczenie w powyższych przypadkach realizacji ponad wyznaczoną dla danego terenu wysokością zabudowy wyjść z klatek schodowych i wind na „dach zielony”. Zachęci to inwestorów do realizacji takich dachów, gdzie warstwa wegetacyjna będzie miała znacznie zwiększoną grubość, co pozwoli na umieszczeniu na nim ogrodów dostępnych dla mieszkańców.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady i Zarządu Dzielnicy VI Bronowice

Bogdan Smok