

BIURO RADY I ZARZĄDU DZIELNICY IV PRĄDNIK BIAŁY	
Wpłynęło dnia	1.2. MAJ 2025
Nr	podpis <i>[signature]</i>

Druk nr

Projekt uchwały Komisji Planowania Przestrzennego

UCHWAŁA NR
RADY DZIELNICY IV PRĄDNIK BIAŁY
z dnia 2025 roku

w sprawie wniosku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Gaik”

Na podstawie § 3 pkt. 4 lit. f uchwały Nr XCIX/1498/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie: organizacji i zakresu działania Dzielnicy IV Prądnik Biały w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 6698) uchwała, co następuje:

§1. Rada Dzielnicy IV Prądnik Biały wnioskuję o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Gaik” następujących wytycznych:

1. Minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min. 600 m² (6 arów),
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 1000 m² (10 arów).

Obecny układ działek w obszarze planu oparty jest na działkach o powierzchni 6–8 arów, co zapewnia równowagę między gęstością zabudowy a komfortem mieszkańców.

2. Forma dachów:

- dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe i wielospadowe,
- zakazuje się stosowania dachów płaskich.

Obecna zabudowa nie posiada dachów płaskich – zachowanie jednolitej formy dachów służy harmonii architektonicznej.

3. Zakaz grodzenia murami pełnymi:

- dopuszczalne są ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,8 m,
- zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń murowanych.

Pełne mury stanowią barierę migracyjną dla drobnych zwierząt; ich budowy konsekwentnie odradzają przyrodnicy w decyzjach WZ dla tego terenu.

4. Maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki nie powinny przekraczać 12 m wysokości całkowitej (do kalenicy),
- dopuszczalna liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, plus poddasze użytkowe.

Najwyższe istniejące budynki w okolicy mają maksymalnie 2 kondygnacje, plus poddasze użytkowe a nowe inwestycje również przyjmują taką formę. Utrzymanie tej wysokości pozwala zachować istniejący charakter zabudowy i chroni przed nadmiernym zagęszczeniem terenu.

5. Zakaz zabudowy szeregowej i łanowej:

- zakazuje się zabudowy szeregowej i łanowej w całym obszarze planu.

Tego typu zabudowa skutkuje niekontrolowanym wzrostem intensywności, przeciążeniem istniejącej infrastruktury (wodno-kanalizacyjnej, energetycznej, drogowej) oraz zniekształceniem struktury urbanistycznej; obserwuje się także nadużycia polegające na przekształcaniu szeregówek w budynki wielorodzinne i po ich ukończeniu przekształcania w „mikro mieszkania”.

6. Układ komunikacyjny:

- w obszarze między ulicami: Potoczek, Gaik, Waniliowa i Częstochowska należy wyznaczyć rezerwy pod przyszłe drogi lokalne i ciągi piesze.

Brak jasnego układu drogowego uniemożliwi prawidłowe skomunikowanie nowych inwestycji. Obecne tereny nie są skomunikowane prawidłowo, przy istniejących ulicach brak odpowiedniej szerokości co skutkuje później bardzo drogimi inwestycjami drogowymi oraz inwestycjami trwającymi dekady. Aby to w przyszłości wykluczyć należy wytyczyć przyszłe ulice.

7. Zieleń publiczna:

- działki miejskie w obszarze planu powinny zostać przeznaczone pod zieleni urządzoną, w tym place zabaw, skwery, małą architekturę.

Obecnie brakuje ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych; nowe inwestycje zwiększą zapotrzebowanie na takie funkcje. Na terenie występuje kilka działek, które mogłyby pełnić taką funkcję.

8. Gospodarka wodna:

- należy zaplanować system kanalizacji deszczowej wraz z podziemnymi zbiornikami retencyjnymi, szczególnie w terenach o wysokim poziomie wód gruntowych i nieprzepuszczalnych gruntach.

Zapobieganie podtopieniom oraz ochrona lokalnych cieków przed przeciążeniem. Obecnie na tych terenach po każdym większym deszczu woda występuje z koryt a ulicami płyną rzeki.

9. Infrastruktura transportu zbiorowego:

- w rejonie ul. Jasnogórskiej należy uwzględnić rezerwę pod pętlę tramwajową lub autobusową, w porozumieniu z komisjami tematycznymi RMK i ZTP.

Przyszłe potrzeby komunikacyjne obszaru będą wymagały punktu przesiadkowego co jest planowane przez Miasto.

10. Linia zabudowy:

- należy określić jednolitą linię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, tak aby zachować ład przestrzenny ulic i harmonijną skalę zabudowy.

11. Rezerwy pod infrastrukturę techniczną:

- wzdłuż planowanych ciągów komunikacyjnych należy przewidzieć pasy pod infrastrukturę podziemną: wodociągi, kanalizację, sieci elektroenergetyczne i teletechniczne,

- plan powinien być skonsultowany z gestorami mediów, by umożliwić lokalizację np. stacji transformatorowych, przepompowni, itp.

Zapewnienie przestrzeni pod infrastrukturę na etapie planu zapobiegnie kosztownym kolizjom i ułatwi rozwój dzielnicy.

12. Do każdego budynku jednorodzinnego należy przewidzieć dwa miejsca parkingowe na terenie inwestycji

13. Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy Jednorodzinnej wolnostojącej max IC= 0,3 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej max IC=0,35, powierzchnia biologicznie czynna 60%.

Przy takim współczynniku zabudowa działki 6 arowej wyglądałaby następująco: 360m² powierzchni biologicznie czynnej, pozostaje powierzchnia na zabudowę, dojścia podjazdy 240m² co daje 190m² na zabudowę i tarasy. To pozwala na budowę domu po pow. Użytkowej ok. 240-280m² dla budynku o wysokości 9m i 370-420m² dla budynku o wysokości 12m

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Uchwała Rady Dzielnicy IV Prądnik Biały dotycząca wniosku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Gaik” ma na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju tego obszaru, przy zachowaniu ładu przestrzennego, wysokiego standardu życia mieszkańców oraz ochrony środowiska naturalnego.

Wnioski zawarte w uchwale wynikają z analizy obecnych problemów urbanistycznych, infrastrukturalnych i środowiskowych tego rejonu, a także z obserwacji negatywnych skutków braku odpowiednich regulacji planistycznych w sąsiednich obszarach.

Proponowane wytyczne mają na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy, poprawę warunków komunikacyjnych i infrastrukturalnych, a także ochronę terenów zielonych i środowiska naturalnego. Przyjęcie uchwały pozwoli na kształtowanie ładu przestrzennego oraz stworzenie przyjaznych i bezpiecznych warunków do życia dla obecnych i przyszłych mieszkańców tego obszaru.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' shape with a horizontal line extending to the left and a vertical line extending downwards, followed by a small 'K' shape.