

Uchwała Nr XXXII/334/2016
Rady Dzielnicy XIII Podgórze
z dnia 20 września 2016r.

w sprawie wydania opinii dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach 142,143/3 przy ul. Wielickiej w Krakowie.

Na podstawie § 3 pkt 4 lit. i uchwały Nr XCIX/1507/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie: organizacji i zakresu działania Dzielnicy XIII Podgórze w Krakowie (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2014 r. poz. 1849) Rada Dzielnicy XIII Podgórze uchwała, co następuje:

§ 1.

Opiniuje się negatywnie ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa zespołu 2 budynków: mieszkalnego wielorodzinnego oraz mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami w parterze budynku, z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną i drogową, naziemnymi miejscami postojowymi na działkach nr 142, 143/3 obr. 51 Podgórze oraz dodatkowo na działkach 161/6, 40/10 obr. 51 Podgórze, 235, 236, 233 obr. 52 Podgórze w zakresie infrastruktury technicznej (deszczowej, wodociągowej, energii elektrycznej, MPEC) i drogowej wraz ze zjazdem z drogi publicznej dz. 233, 235, 236 na teren inwestycji tj. dz. 142, 143/3 przy ul. Wielickiej w Krakowie”, zgodnie z wnioskiem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK - znak: AU-02-3.6730.2.805.2015.AFR z dnia 16.08.2016 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady i Zarządu Dzielnicy XIII Podgórze

Jacek Bednarz

UZASADNIENIE:

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne nie spełnia warunków tzw. *zasady kontynuacji funkcji* (inaczej *zasady dobrego sąsiedztwa*) i tym samym ustalenie warunków zabudowy we wnioskowanym zakresie byłoby niezgodne z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na działkach sąsiednich nie występuje zabudowa o tak wysokich parametrach i dużej intensywności. Wnioskodawca argumentując założone warunki zabudowy przytacza przykłady budynków znacznie oddalonych od działek wnioskowanych do zabudowy, oddzielonych dużym terenem sportu i rekreacji oraz różnorodnej zabudowy. Nie można uznać, że wskazane przez wnioskodawcę tereny tworzą urbanistyczną całość i tym samym uprawniają do wprowadzenia tak intensywnej zabudowy na wnioskowanych do zabudowy działkach. Należy mieć na uwadze, że na wszystkich działkach w tym obszarze, które można uznać za urbanistyczną całość, mieści się zabudowa jednorodzinna lub ewentualnie wielorodzinna niskiej intensywności. Z tego samego założenia wychodzi Gmina Miejska Kraków, która przygotowując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru planuje znacznie ograniczyć parametry nowej zabudowy. Procedowany obecnie MPZP Wielicka - Kamieńskiego jest kolejnym argumentem, by negatywnie zaopiniować niniejszy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, który jest sprzeczny z procedowanym planem w co najmniej kilku punktach. Przede wszystkim projekt planu przewiduje niższą wysokość (tj. od 16 m do max. 20 m wzdłuż ulicy Wielickiej) niż planowana zabudowa (ponad 22 m); projekt planu przewiduje również znacznie większy minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego tj. 40%, niż przewiduje inwestor - tylko 25% powierzchni biologicznie czynnej, dzięki której chce zapewnić m.in. (cyt.) „właściwą obsługę komunikacyjną planowanych budynków” (?!). Należy zwrócić również uwagę na maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, którą przewiduje projekt planu (30%) w relacji do planów inwestora (nawet 44%). Już te kilka danych pokazuje jak bardzo wnioskowana zabudowa jest niedostosowana do całego układu urbanistycznego. Należy zwrócić też uwagę, że w projektowanym MPZP przewidziana jest droga KDD.10 będąca łącznikiem pomiędzy ulicami Wielicką i Uśmiech o szerokości 10 metrów - powstanie wnioskowanej zabudowy może to uniemożliwić. Ponadto we wniosku inwestor nie wskazał sposobu retencji i zagospodarowania wód opadowych, a przedmiotowa inwestycja znajduje się w zlewni, która przyczynia się do zalewania terenów osiedla Kabel.

Uchwałę podejmuje się zgodnie z kompetencjami statutowymi Rady Dzielnicy XIII Podgórze.

Przewodniczący
Rady i Zarządu Dzielnicy XIII Podgórze

Jacek Bednarz