



Dz-14.0021.1.216.2012

**Uchwała Nr XVI/216/12
Rady Dzielnicy XIV
Czyżyny
z dnia 15.03.2012 r.**

w sprawie wniosku do Prezydenta Miasta Krakowa i Rady Miasta Krakowa dot. podjęcia działań zmierzających do zmiany przepisów prawnych w zakresie budowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, szczególnie nowych osiedli mieszkaniowych

Na podstawie § 4 pkt. 4 lit. I Statutu Dzielnicy XIV stanowiącego załącznik nr 14 do uchwały nr LXVII/660/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 1996 r. w sprawie organizacji i zakresu działania dzielnic (tekst jednolity: Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 6 listopada 2002 r. Nr 243 poz. 3278 z późn. zm.) Rada Dzielnicy XIV Czyżyny uchwala, co następuje:

§ 1.

Wnioskuje się do Prezydenta Miasta Krakowa oraz Rady Miasta Krakowa o podjęcie działań zmierzających do zmiany przepisów prawnych w zakresie budowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, szczególnie nowych osiedli mieszkaniowych, które doprowadzą do nałożenia na deweloperów następujących obowiązków:

- 1) budowy ogólnodostępnych miejsc parkingowych w liczbie co najmniej trzech nowych miejsc parkingowych na dwa nowe mieszkania;
- 2) zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, polegającego nie tylko na połączeniu nowych bloków z drogą publiczną, ale także na dostosowaniu planowanych rozwiązań komunikacyjnych do przewidywanego natężenia ruchu wynikającego z wysokości i gęstości planowanej zabudowy oraz dotychczasowych warunków danego terenu;
- 3) zapewnienia, w porozumieniu z Gminą, odpowiednich lokali i terenów na podstawową infrastrukturę społeczną (żłobki, przedszkola, ogródki jordanowskie);
- 4) nie tworzenia tzw. osiedli zamkniętych.

§ 2.

Uzasadnienie stanowi integralną część uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY I ZARZĄDU DZIELNICY XIV
CZYŻYNY

Wojciech Krzysztoń

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Obecne przepisy prawne, którymi kierują się urzędnicy, wydający decyzje w zakresie budowy nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, stawiają zdecydowanie zbyt małe wymagania wobec realizujących takie inwestycje firm deweloperskich. Taka sytuacja doprowadza do pogorszenia standardu życia obecnych mieszkańców danego obszaru, a także nie zapewnia odpowiednich warunków nowym mieszkańcom (najemcom nowopowstałych mieszkań). Problemy te są szczególnie widoczne w przypadku budowy nowych osiedli mieszkaniowych. W Czyżynach z sytuacją taką mamy do czynienia w przypadku planowanej przez firmę Budimex budowy osiedla AVIA.

Nie zapewnienie nowym blokom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych doprowadza do pogłębienia się problemu braku miejsc parkingowych, z którym Kraków boryka się od wielu lat. A współczynnik 0,66 miejsca postojowego na mieszkanie, choć jest zbliżony do stanu ogólnego posiadania samochodu osobowego przez statystyczną polską rodzinę, to nie powinien być stosowany do metropolitalnego Krakowa, gdyż będzie to prowadziło do pogłębiania się deficytu miejsc parkingowych w stolicy Małopolski. Stosowany współczynnik powinien być dostosowany do warunków miejsca, w którym mają powstać nowe bloki.

Nie zapewnienie odpowiednich warunków komunikacyjnych nowopowstałym blokom, szczególnie składającym się z wielu budynków osiedlom, może doprowadzić do znacznego przeciążenia, a w skrajnych sytuacjach paraliżu komunikacyjnego. Liczba mieszkań, a co za tym idzie zysk dewelopera, jest wprost proporcjonalny do wysokości i gęstości zabudowy. Jednak interes publiczny (komfort życia mieszkańców obecnych i przyszłych) wymaga, aby do parametrów tych dostosowane zostały proponowane rozwiązania komunikacyjne. Wąskie, osiedlowe drogi, bardzo często nie są w stanie udźwignąć spodziewanego natężenia ruchu, dlatego deweloper powinien nie tylko zapewnić włączenie do drogi publicznej, ale także takie rozwiązania, które zapewnią bezproblemową i nieuciążliwą obsługę komunikacyjną. Jeżeli nie jest w stanie tego uczynić, winien zmniejszyć zakładaną wysokość i gęstość zabudowy.

Już dzisiaj infrastruktura społeczna w Krakowie nie jest wystarczająca. Brakuje miejsc w żłobkach i przedszkolach, a także ogródków jordanowskich. Dlatego przy budowie nowych bloków, zwłaszcza osiedli, należy spodziewać się wzrostu potrzeb w tym zakresie. To powoduje, że władze samorządowe powinny wspólnie z deweloperami, już

na etapie planowania danej inwestycji, zapewnić powstanie niezbędnej infrastruktury społecznej.

Powstawanie tzw. osiedli zamkniętych prowadzi do dzielenia się mieszkańców na „nowych” i „starych”, a co za tym często idzie, do antagonizowania się mieszkańców. W takich warunków trudno o tworzenie się więzi społecznych i integrację danej społeczności lokalnej, co obniża kapitał społeczny danej wspólnoty.

Obecne przepisy prawne dotyczące budowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych prowadzą do powstania wielu społecznych problemów, które mają poważne konsekwencje. Wynika to z tego, że zbyt mały nacisk kładą one na interes publiczny. Proponowane zmiany mają przywrócić równowagę pomiędzy interesem publicznym a interesem prywatnych inwestorów. Mają one uchronić mieszkańców przed powstawaniem osiedli bez odpowiednich dróg, niezbędnej liczby parkingów, nie mających niezbędnej infrastruktury społecznej. Wobec powyższego podjęcie uchwały uważa się za zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY I ZARZĄDU DZIELNICY XIV
GŁÓDZINY

Wojciech Krzysztopek