

UCHWAŁA Nr XXIV/209/2021
Rady Dzielnicy VI Bronowice
z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie opinii do warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego: Budowa budynku biurowo-usługowego przy ul. Lea 202a-206 w Krakowie

Na podstawie § 3 pkt 4 lit. i 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.) oraz na wniosek Wydziału Architektury i Urbanistyki znak: **AU-02-1.6730.2.731.2020.MMY z dnia 04.02.2021 r.**, Rada Dzielnicy VI Bronowice uchwala, co następuje:

§ 1

Opiniuje się negatywnie ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym oraz wewnętrznym układem drogowym, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 706, 707, 708, 709, 711/4, 711/5, 711/6, 711/7, 711/8, 711/9, 711/10, 711/11 obr. 2 Krowodrza oraz dodatkowo infrastrukturą techniczną na działkach nr 347, 352 obr. 5 Krowodrza przy ul. Lea 202a-206 w Krakowie.”.

§ 2

Negatywna opinia jest spowodowana w szczególności:

1. Wnioskowanym parametrem maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji jej gzymsu lub attyki.
Wniosek obejmuje zabudowę o wysokości ok. 25,7m o 6 kondygnacjach nadziemnych.
W najbliższym sąsiedztwie znajduje się tu zabudowa: mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości 5 kondygnacji w niewielkiej części z poddaszami użytkowymi (po stronie wschodniej), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Juliusza Lea, zabudowa biurowa o wysokości 3 kondygnacji od strony ul. Armii Krajowej i zabudowa produkcyjna po stronie zachodniej. Cała ta zabudowa jest niższa od wnioskowanej wysokości planowanej inwestycji. Wyznaczony parametr maksymalnej wysokości powinien uwzględniać to sąsiedztwo, a zwłaszcza niską zabudowę jednorodziną przy ul. Juliusza Lea.
2. Sprzeciwem mieszkańców
Przedmiotowy wniosek wzbudza sprzeciw okolicznych mieszkańców i właścicieli w tym mieszkańców i właścicieli domów jednorodzinnych, objętych przedmiotowym wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.
Do wystąpienia o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest potrzebny tytuł prawny do władania nieruchomością, a sama decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu. Jednak zadaniem Rady Dzielnicy jest reprezentacja interesów mieszkańców. Dlatego też sporządzana w toku postępowania administracyjnego

analiza urbanistyczno-architektoniczna powinna uwzględniać istniejącą zabudowę jednorodziną, a wydana decyzja o warunkach zabudowy powinna zakładać, że realizowana na jej podstawie inwestycja nie obejmie tych nieruchomości i będą one funkcjonować obok nowej zabudowy.

3. Teren objęty wnioskiem leży w obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lea”. Ze względu na złożoność uwarunkowań lokalnych znacznie lepszym narzędziem planistycznym do wyznaczenia parametrów zabudowy w przedmiotowym terenie byłby miejscowy plan zagospodarowania terenu będący aktem prawa miejscowego. Dlatego wnioskuje się zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zawieszenie przedmiotowego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Zastępca Przewodniczącego
Rady i Zarządu Dzielnicy VI Bronowice

Wojciech Litwicki