

Uchwała Nr 59/185/2020
Zarządu Dzielnicy VIII Dębni
z dnia 9 marca 2020 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do dwóch budynków) wraz z garażami podziemnymi przy ul. Piltza w Krakowie”.

Na podstawie § 3 pkt 4 lit. i uchwały Nr XCIX/1502/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie: organizacji i zakresu działania Dzielnicy VIII Dębni w Krakowie (t.j. Dz. U. Woj. Mał. z 2019 r. poz. 5470) oraz uchwały Nr II/7/2019 Rady Dzielnicy VIII Dębni z dnia 8 stycznia 2019 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Dzielnicy VIII Dębni, Zarząd Dzielnicy VIII Dębni uchwala, co następuje:

§ 1

Opiniuje się **negatywnie** ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do dwóch budynków) wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 101/15, 120/2 i 121/2 oraz części działki nr 102 obr. 42 Podgórze, a także w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na działkach nr 101/4, 101/6, 120/1 i 121/1 oraz części działek nr 101/8, 200/1 i 122/1 obr. 42 Podgórze (w tym rozbudowę drogi) wraz ze zjazdami z działek drogowych nr 200/1, 101/4 i 120/1 obr. 42 Podgórze na teren inwestycji, na który składają się działki wymienione powyżej przy ul. Piltza w Krakowie” w związku z pismem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK znak: AU-02-2.6730.2.1328.2018.WMA z dnia 19.02.2020 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady i Zarządu Dzielnicy VIII Dębni

/-/ Rafał Torba

Uzasadnienie:

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 poz. 1588) przeprowadzana jest analiza funkcji oraz cech zabudowy. Analiza, która została przedstawiona jako podstawa sporządzenia projektu decyzji WZ nie uwzględnia istotnych z punktu analizowanego otoczenia czynników. Odnosząc się do wysokości projektowanych budynków nawiązano do wysokiej zabudowy, praktycznie pomijając sąsiadującą: niskie, jednorodzinne domy. Pominięto również ustalenia sąsiedniego planu zagospodarowania przestrzennego, który na tej wysokości wskazuje zdecydowanie niższą zabudowę (to samo tyczy się rozbieżności wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej). Granica planu przebiega w odległości mniejszej niż 100 m od granic wskazanej inwestycji. Z racji tak niewielkiej odległości oczywistym jest, że w terenie zabudowa będzie postrzegana jako jedno osiedle. Niestety ze względu na ustalenia przedstawionej analizy obszary zabudowy zgodnej z planem zagospodarowania przestrzennego a tej zrealizowanej na podstawie decyzji WZ będą diametralnie różne. Dodatkowo należy wskazać, iż w przedmiotowej analizie pominięto kwestie drogi publicznej do której ma zostać przyłączona inwestycja. Droga w odcinku południowym jest zwężona do ok. 3 m co w praktyce pozwala na prowadzenie ruchu wahadłowego i w kontekście planowanej zabudowy doprowadzi do zatoru komunikacyjnego. W związku z powyższym, wskazujemy na konieczność aktualizacji przedstawionej analizy oraz zmianę projektu decyzji WZ.