

Uchwała Nr 155/330/2022
Zarządu Dzielnicy VIII Dębniki
z dnia 31 stycznia 2022 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Basistówka 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 Dębniki w Krakowie (t.j. Dz. U. Woj. Mał. z 2021 r. poz. 6702) oraz uchwały Nr II/7/2019 Rady Dzielnicy VIII Dębniki z dnia 8 stycznia 2019 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Dzielnicy VIII Dębniki, Zarząd Dzielnicy VIII Dębniki uchwala, co następuje:

§ 1

Opiniuje się **negatywnie** ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce nr 107/1 obręb 42 Podgórze przy ul. Basistówka w Krakowie” w związku z pismem Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK znak: AU-02-4.6730.2.713.2021.ŁBR z dnia 11.01.2022 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady i Zarządu Dzielnicy VIII Dębniki

/-/ Rafał Torba

Uzasadnienie:

Inwestycja znajduje się na terenie sporządzanego właśnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska – Piltza”. Podstawową przesłanką do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest odpowiednie dostosowanie cech i parametrów nowej zabudowy do budynków istniejących w sąsiedztwie planowanej inwestycji. W myśl zasady dobrego sąsiedztwa budowa budynku mającego 6 kondygnacji na ponad 100 mieszkań jest ewidentnym naruszeniem w/w zasady. Ulica Basistówka jest ulicą ślepą z jednostronnym wjazdem w ulicę Kwiecistą, która nie jest przystosowana do obsługi inwestycji deweloperskich. Na tej ulicy nie mijają się dwa auta osobowe. Ponadto w dniu 6 sierpnia 2020 r. podczas spotkania u Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa Jerzego Muzyka, mieszkańcy ul. Kwiecistej uzyskali słowną gwarancję, że ruch obsługujący inwestycje deweloperskie nie będzie przebiegał przez ulicę Kwiecistą. Wzdłuż ulicy Basistówka brak jest miejsca na budowę chodnika. Ulica ta obecnie służy dzieciom i młodzieży jako jedyna droga dojścia do szkół i przedszkoli w południowej części Ruczaju i Klin. W przypadku zagęszczenia ruchu pojazdów przez planowaną inwestycję droga stanie się niedostępna dla pieszych. Ulica Basistówka służy obecnie jako deptak i jest miejscem spacerów dla rodziców z wózkami, dzieci na rowerach, właścicieli psów.

Ponadto przy ulicy Basistówka znajduje się Ogród Społeczny Macierzanki, z którego korzystają okoliczni mieszkańcy. To jedno z ostatnich takich miejsc w tym rejonie, niezwykle potrzebne dla zdrowia psychicznego dzieci i dorosłych. W przypadku realizacji tej inwestycji, rekreacja przy ul. Basistówka nie będzie możliwa. Połączenie zintensyfikowanego ruchu samochodowego na ul. Basistówka i przyległych ulicach: Kwiecistej i Macierzanki z ruchem pieszym jest niemożliwe.

Brak jest ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Inwestor przewidział ich tylko 10 na ponad 100 mieszkań. Ulica Basistówka nie może być miejscem parkingowym dla tak dużej ilości pojazdów, a tylko tam będzie można pozostawić samochód. Natomiast ulica Kwiecista to strefa zamieszkania i parkowanie jest możliwe tylko w wyznaczonych miejscach.

Okolice ulicy Basistówka to jedyne miejsce spacerów dla mieszkańców ulicy Piltza i ulic przyległych. Jedyne zielone miejsce w tej okolicy. Gniazduje tam dużo ptaków, również chronionych: sójki, dzięcioły pstre, dzięcioły zielone, sikorki modre, sikorki sosnowki, szczygły, kowaliki, pełzaczki, sroki, wrony, kukułki i gile. Przez wycinkę nawet niewielkich drzew i krzewów tracą one swoje siedliska co sprawia, że jest ich coraz mniej (bardzo dużo ptaków mieszkało w zagajniku, który został wycięty przy zabudowie ulicy Piltza). W okolicy planowanej inwestycji występują także: ropucha szara, żaba zielona i trawna oraz rośnie storczyk, który jest rośliną chronioną.

Wzdłuż ulicy znajduje się ciepłociąg MPEC (formalnie jest to droga wewnętrzna MPEC). W przypadku konieczności remontu lub naprawy ciepłociągu, ulica może zostać długotrwale zablokowana i uniemożliwić dojazd do inwestycji, a w przyszłości zamieszkujących tam ludzi.

Zgodnie z planem, wody opadowe miałyby być odprowadzane do rowu melioracyjnego wzdłuż ulicy. Rów ten jest niedrożny i jeśli trafi do niego duża ilość wody wyleje ona na ulicę. Druga możliwość to odprowadzenie wody do kolektorów od strony ulicy Piltza. To z kolei podniesie skalę problemów z zalewaniem ulicy Piltza, która już obecnie jest zalewana przy obfitych opadach.