

Dz-11.0021.5.2024

UCHWAŁA NR V/58/2024
RADY DZIELNICY XI PODGÓRZE DUCHACKIE
z dnia 18 marca 2024 roku

w sprawie opinii dot. zamierzenia inwestycyjnego przy ul. Malwowej w Krakowie.

Na podstawie § 3 pkt 4 lit. i Uchwały Nr XCIX/1505/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie: organizacji i zakresu działania Dzielnicy XI Podgórze Duchackie w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 6712) Rada Dzielnicy XI Podgórze Duchackie uchwala, co następuje:

§ 1. Opiniuje się negatywnie zamierzenie inwestycyjne pn. "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach nr 241/5, 241/8 obr. 48 Podgórze przy ul. Malwowej w Krakowie".

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przewodniczący Rady i Zarządu
Dzielnicy XI Podgórze Duchackie*

Kazimierz Bożek

Uzasadnienie

Uchwała jest odpowiedzią na pismo Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK z dnia 22.02.2024 r. znak AU-02-4.6730.2.8.2024.UDU.

Planowane zamierzenie inwestycyjne obejmuje nowy 5- lub 6-kondygnacyjny budynek wielorodzinny zlokalizowany na działkach o numerach 241/5 i 241/8 (obr. 48), leżących w zachodniej części Woli Duchackiej, na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla w/w obszaru Wydział Planowania Przestrzennego UMK prowadzi prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wola Duchacka - Zachód". Negatywna opinia Rady Dzielnicy XI Podgórze Duchackie pozostaje w spójności z uchwałą nr 181/2023 Zarządu Dzielnicy XI Podgórze Duchackie z dnia 16 marca 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Wola Duchacka - Zachód".

Dojazd do planowanej nieruchomości planowany jest za pośrednictwem prywatnych działek 241/11 i 241/6, łączących nieruchomość z ulicą Malwową. Jak wskazano we wspomnianej uchwale Zarządu Dzielnicy, istniejąca infrastruktura jest niewydolna i - w przypadku ulicy Malwowej - nie ma

możliwości jej rozbudowy, przez co ulica Malwowa nie jest w stanie obsłużyć nowej zabudowy wielorodzinnej, ani nie ma możliwości poprawy jej wydolności. W związku z bardzo ograniczoną przepustowością ulicy Malwowej, brakiem chodników oraz miejsc do parkowania, zgoda na jakąkolwiek dodatkową zabudowę wielorodzinną doprowadzi do całkowitego paraliżu połączonych ze sobą ulicy Malwowej oraz ulicy Pierzchówka. Nie ma możliwości rozbudowy ulicy Malwowej bez ingerencji w prywatne działki i „odsuwania” istniejących budynków. Ulica Malwowa stanowi drogę do szkoły dla dzieci z okolicznych bloków, jak również znajdują się przy niej dwa przedszkola. W przypadku zgody na kolejną zabudowę wielorodzinną, ryzyko wypadków z udziałem pieszych, rowerzystów jak również zmotoryzowanych wzrośnie.

Planowany budynek wielorodzinny podzielony będzie na 18 lokali mieszkalnych oraz wyposażony będzie w od 12 do 18 miejsc parkingowych w garażu podziemnym, co stanowi wartość od 0,67 do 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny, która nie uwzględnia obecnej liczby samochodów w posiadaniu rodzin mieszkających w Krakowie i powoduje konieczność korzystania z ogólnodostępnych miejsc parkingowych w sąsiedztwie. Już w obecnej chwili występują bardzo duże problemy ze znalezieniem wolnych miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Malwowej w sąsiedztwie planowanej inwestycji. W przypadku zrealizowania inwestycji, spowoduje to pogłębienie tych problemów zarówno dla obecnych mieszkańców ulicy Malwowej, jak dla mieszkańców nowego budynku wielorodzinnego oraz ich gości.

Wątpliwości budzi również zbyt mała szerokość działki łączącej teren planowanej inwestycji z drogą publiczną (tj. działki 241/11 oraz 241/6), która miejscami ma szerokość mniejszą niż 4 metry.

Dodatkowo, Rada Dzielnicy XI wskazuje również na duże nieścisłości w samym wniosku:

- w przedstawionych rzutach znajduje się informacja o 15 lokalach mieszkalnych, 18 miejscach postojowych, oraz o współczynniku 1,2 miejsca postojowego „na mieszkanie”; jednak wniosek w punkcie B.2.1 podaje liczbę 18 projektowanych lokali mieszkalnych,
- plany przedstawiające rzuty kondygnacji na stronach 12-15 pokazują 4 kondygnacje naziemne (parter i 3 piętra), rzuty pionowe na stronie 16 pokazują już 5 kondygnacji naziemnych, a wniosek w punkcie B.4.2 zawiera informację o projektowanej liczbie kondygnacji naziemnych: „minimalna: 5, maksymalna: 6”,
- w punkcie B.5.1 wskazano rodzaj dachu jako jednocześnie płaski i dwuspadowy, choć te dwie opcje wzajemnie się wykluczają, natomiast w punkcie B.5.3 jako kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki wskazano jednocześnie prostopadły i równoległy, choć te dwie opcje też wzajemnie się wykluczają,
- w punkcie 6 (teren objęty wnioskiem) wskazany jest dojazd z wykorzystaniem działek 241/11 oraz 241/1, przy czym działka 241/1 nie znajduje się w pobliżu inwestycji, i jest wpisana omyłkowo - w punkcie 8.1 (dostęp do drogi publicznej) numer 241/1 poprawiony jest w jednym miejscu na 241/6, jednak nie jest poprawiony w pozostałych miejscach.

Niezależnie jednak od w/w nieścisłości we wniosku, biorąc pod uwagę duże problemy dla obecnych oraz przyszłych mieszkańców ulicy Malwowej oraz niewydolność infrastruktury drogowej (małą szerokość ulicy Malwowej, brak chodników, zbyt mała liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych) bez możliwości jej poprawy, opinia Rady Dzielnicy w sprawie planowanej inwestycji jest jednoznacznie negatywna.