



Uchwała Nr XXIII/281/2016
Rady Dzielnicy IV Prądnik Biały
z dnia 30 maja 2016 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji przy ul. Niskiej/Stanisławskiego w Krakowie.

Na podstawie § 3 pkt. 4 lit. i uchwały Nr XCIX/1498/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie: organizacji i zakresu działania Dzielnicy IV Prądnik Biały w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2014 r. poz. 1840), Rada Dzielnicy IV Prądnik Biały uchwala, co następuje:

§ 1.

Opiniuje się **negatywnie** ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i z podziemnym garażem wraz z infrastrukturą techniczną oraz budową zjazdu do garażu podziemnego na działce nr 295 oraz częściach działek nr 296, 292/1, 292/2, 294, 814/5, 814/9 obr. 41 Krowodrza przy ul. Niskiej/Stanisławskiego w Krakowie”.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jakub Kosek
Przewodniczący Rady i Zarządu Dzielnicy IV
Prądnik Biały

Uzasadnienie:

1) Uchwałę podjęto na wniosek Urzędu Miasta Krakowa, pismo znak: AU-02-4.6730.2.363.2015.MMY.

2) Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana na terenie działek wymienionych we wniosku jest kolejnym projektem który wpłynie negatywnie na otoczenie oraz okolicznych mieszkańców i tym samym stanie się inwestycją szkodzącą Azorom. Tak duży budynek wielorodzinny (inwestor przewiduje 18 mieszkań) z nieznaczną częścią usługową zlokalizowany między drobnymi jednorodzinnymi domkami na ulicy Niskiej i Stanisławskiego nie powinien powstać. Budynek o wysokości 13,5m będzie w sposób znaczący dominował nad pobliskimi, sąsiadującymi domami. Domy w bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji są w znaczącym stopniu budynkami dwu kondygnacyjnymi, zaś plan przedstawiony przez inwestora przewiduje cztery kondygnacje. Analizując zapisy WZ można zauważyć, iż elewacja wschodnia budynku (od strony ulicy Niskiej) nawiązuje do architektury bloku, co zostało wyraźnie zaznaczone w wydanej decyzji WZ jako rzecz podlegająca wykluczeniu. Elewacja wschodnia nie posiada żadnych uskoków lub cofnięć.

Ponadto, tak mała powierzchnia biologicznie czynna dopuszcza Inwestora do maksymalnego zagospodarowania terenu powierzchnią utwardzoną, w tym zastosowania krat ekologicznych parkingowych (które są wliczane do powierzchni zabudowy jako całkowita powierzchnia nieprzepuszczalna), pozostawiając niewielki skrawek zielonej powierzchni dla przyszłych mieszkańców tego bloku. Warto wspomnieć, że zarówno wysokość planowanej inwestycji jak i powierzchnia biologicznie czynna podana przez Inwestora odbiegają w sposób znaczący od wartości jakie przewiduje plan zagospodarowania przestrzennego Azory. Ponadto należy nadmienić, że we wstępnej koncepcji planu miejscowego "Azory- rejon ulic Stachiewicza i Czerwieńskiego" przedmiotowe działki znajdują się w terenie U.21, zatem przewidziana w tym terenie jest zabudowa usługowa (być może z niewielką dopuszczalną częścią mieszkalną) ze względu na istniejącą aptekę, a nie mieszkaniowa wielorodzinna z niewielką częścią usługową w stosunku do całej powierzchni użytkowej budynku. Inwestor w swoich założeniach przedstawił, że współczynnik ilości miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań wyniesie 1,2. Należy jednak pamiętać, iż to, że miejsca mają być przypisane do mieszkań jest jedynie wstępną deklaracją, a w dzisiejszych czasach wiodącą praktyką jest, że Inwestor dodatkowo ustala koszty kupna miejsca postojowego, a przeciętny mieszkaniec biorąc kredyt na kupno mieszkania rezygnuje z dodatkowych kosztów dotyczących się miejsca postojowego. Efektem takiego postępowania jest coraz większa ilość samochodów blokująca chodniki, zieleńce na całym osiedlu Azory. Ponadto Inwestor przewiduje wykonanie ponad 16 miejsc postojowych oddanych do wolnego użytkowania, co również niesie za sobą szereg negatywnych oddziaływań. Pod uwagę trzeba brać okolicę w jakiej ma być zlokalizowany budynek wielorodzinny. Na sąsiedniej ulicy Nałkowskiego znajduje się przychodnia, do której większość pacjentów dojeżdża samochodami, ze względu na brak w pobliżu przystanku autobusowego. Przychodnia nie posiada również własnego parkingu, zatem jedyną możliwością jest parkowanie na chodniku wzdłuż ulicy. Nowi mieszkańcy tak dużego budynku wielorodzinnego będą szukać miejsc postojowych na pobliskich wąskich uliczkach, w tym również blokując chodnik przy przychodni. Bliska przynależność do strefy płatnego parkowania również jest czynnikiem na który należy zwrócić uwagę. Już teraz można w okolicach osiedla Azory napotkać sytuacje „migracji” kierowców, którzy aby nie płacić za postój w strefie, parkują swoje samochody w obrębie osiedla. Dodatkowe, wolno dostępne miejsca postojowe jedynie zintensyfikują ten problem. Pamiętać też trzeba, że zlokalizowane na dolnej kondygnacji lokale użytkowe również wpłyną na wzmożenie ruchu na pobliskich uliczkach i walcie przyczynią się do wzmożenia problemu z parkowaniem w obrębie planowanej inwestycji. Kolejnym problemem jaki niesie ze sobą inwestycja jest jej wpływ na ruch w obrębie ulic Stachiewicza, Niska, Stanisławskiego, Nałkowskiego, Radzikowskiego, a także Rydla i Weissa. Plan inwestycyjny zakłada „otwarcie” ulicy Stanisławskiego i włączenie jej do ulicy Radzikowskiego. W sposób oczywisty (niezależnie od tego jaki sposób komunikacyjny zostanie zaproponowany) wpłynie to na wzrost ruchu na wyżej wymienionych ulicach, co przełoży się na pogorszenie warunków życiowych mieszkańców. Niewątpliwie również infrastruktura drogowa nie jest przygotowana, na tak wzmożony ruch w obrębie wspomnianych ulic. Głównym ciągiem komunikacyjnym dla mieszkańców nowej inwestycji ale także klientów korzystających z lokali usługowych oraz innych kierowców którzy będą w tym upatrywali sposobu na omijanie korków staną się ulice Nałkowskiego, Niska, Stanisławskiego. Ponadto przez wymuszony (przy skrzyżowaniu ulicy Stanisławskiego i Radzikowskiego) prawo skręt ruchu będzie kierowany w stronę ulic Rydla oraz Weissa gdzie już teraz w godzinach szczytu istnieje duży problem z korkami. Również mieszkańcy ulicy Stanisławskiego są zdecydowanie przeciwni „otwarcia” ulicy i połączenia jej z ulicą Radzikowskiego. Problemem jest również to, że Inwestor nie przewiduje przebudowania (poszerzenia) ciągu komunikacyjnego pomiędzy ulicami Niską i Stanisławskiego. A ten wąski odcinek już teraz nie spełnia swojej roli. Należy wziąć pod uwagę okoliczność, że ulica Radzikowskiego w dalszym ciągu nie ma bezpośredniego połączenia z ulicą Armii Krajowej i rondem Ofiar Katynia. Mieszkańcy "Osiedla Radzikowskiego"- jak nazywa się blokowisko powstałe na końcu tej ulicy przemieszczają się samochodami przez całe osiedle Azory, głównie w stronę ulicy Wrocławskiej lub ulicy Rydla, która ponadto blokowana jest przez przejazd kolejowy zamykany co chwilę ze względu na sporą ilość pociągów przejeżdżających przez Kraków Główny. Inwestor przewiduje (w celu utworzenia drogi dwupasmowej) poszerzenie ulicy Stanisławskiego co w rezultacie będzie skutkowało zwężeniem chodnika od strony domków jednorodzinnych przy ulicy Stanisławskiego (w obrębie planowanej inwestycji). Taki zabieg sprawi, że mieszkańcy praktycznie pod swoimi oknami będą mieli przez cały dzień

przejeżdżające pojazdy. Jest to kolejny element inwestycji który znacząco wpłynie na pogorszenie warunków życiowych mieszkańców. Problemem jaki został uwidoczniiony podczas spotkania z mieszkańcami jest również kwestia własności części działek co do których przewidziana jest inwestycja. Część mieszkańców ulicy Stanisławskiego toczy spór prawny z deweloperem, dotyczący spraw własnościowych, co może mieć miarodajny wpływ na obraz inwestycji.

Należy również zwrócić uwagę na problem związany z transportem technologicznym. Dotarcie na teren budowy będzie możliwy jedynie od strony ulicy Radzikowskiego co sprawi, że pojazdy z budowy będą dzień w dzień przejeżdżać pod oknami mieszkańców w sposób znaczący wpływając na pogorszenie warunków życiowych osób mieszkających w pobliżu inwestycji. Stworzenie pasma do transportu technologicznego będzie również wiązało się z trwałym lub okresowym zamknięciem chodnika wzdłuż ulicy Radzikowskiego (który to w tym miejscu jest jedynym ciągiem komunikacyjnym dla pieszych). Wartym uwagi jest również fakt, że inwestycja przełoży się na redukcję terenów zielonych w okolicy osiedla Azory, należy pamiętać, że na „zapleczu” aktualnej apteki przy ulicy Niskiej/Stanisławskiego rosną stare i rzadkie gatunki drzew. Kształtowanie zabudowy powinno brać pod uwagę wszystkie aspekty codziennego życia zwykłego mieszkańca i sposoby jego komunikacji z miastem Kraków, a nie tylko wielkość dopuszczalnej zabudowy czy jej kształt.

Rada Dzielnicy IV kategoriycznie nie zgadza się na wykonanie inwestycji która w sposób znaczący wpłynie negatywnie na życie mieszkańców osiedla Azory.

3) Poniżej zamieszczamy również pismo mieszkańców stanowiące część uzasadnienia:

Nawiązując do ustaleń poczynionych w trakcie spotkania z dnia 17.05.2016 r. dot. przekazania przez mieszkańców ulicy Niskiej i Stanisławskiego informacji uzupełniających do negatywnej opinii wydanej przez Radę Dzielnicy, ws. planowanej zabudowy w miejscu obecnej apteki,

I. na wstępie zgłaszamy Wniosek do Rady Dzielnicy:

Ze względu na kuriozalną sytuację, w której inwestor łamie podstawowe wymogi dotyczące zabudowy terenu wynikające z poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisów obowiązującego studium oraz planu który ma wejść w życie, jednocześnie wyłączając z postępowania wszystkich mieszkańców działek sąsiadujących z terenem planowanej inwestycji, którzy powinni zostać uznani za Strony w przedmiotowym postępowaniu, dostrzegamy realne ryzyko, że decyzja WZiZT zostanie wydana bez udziału Stron i przekazana wyłącznie inwestorowi bez możliwości odwołania się od niej.

W związku z powyższym wnosimy, aby po wydaniu decyzji Wydział Architektury niezwłocznie przekazał ją Radzie Dzielnicy, oraz zastrzegamy sobie prawo do skierowania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odwołania od decyzji na inwestycję niezgodną z istniejącymi przepisami prawa, celem ponownej analizy w oparciu o uwagi zgłoszone przez mieszkańców.

II. przedstawiamy poniżej listę negatywnych uwag zgłoszonych przez mieszkańców. Jednocześnie wnosimy o zakomunikowanie dw., w trybie odpowiedzi drogą elektroniczną na niniejsze pismo, uzupełnionej o poniższe uwagi negatywnej opinii Rady Dzielnicy.

1. W czasie spotkania z przewodniczącym Rady Dzielnicy powzięto informację, że nie wszystkie osoby, będące właścicielami działek graniczących z terenem inwestycji zostały uznane za Strony w toczącym się postępowaniu. W związku z powyższym, należy uznać za niewłaściwe ustalenie Stron postępowania i brak czynnego udziału w postępowaniu wszystkich Stron mających do tego prawo.
2. Analiza wysokościowa nawiązuje nie do enklawy domków jednorodzinnych stanowiących najbliższe otoczenie planowanej inwestycji, lecz do budynku 5-piętrowego

(blok przy ul. Stachiewicza) stanowiącego znacznie bardziej oddalone zabudowania o odmiennym charakterze – zafalszowanie stanu istniejącego.

W związku z powyższym, nieprawdziwe przyjęcie w analizie zabudowy wielorodzinnej dla tego terenu, budynek (blok mieszkalny) przy ul. Stachiewicza, który miałby stanowić potwierdzenie zabudowy wielorodzinnej, jest wyrwany z obszaru funkcjonalnego o innym charakterze – zabudowy wielorodzinnej o dużej intensywności.

3. Przeznaczenie terenu na którym ma powstać planowana inwestycja było na cele usługowe, w studium jest na cele usługowe i planie będzie również na cele usługowe. Takie przeznaczenie terenu nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej. W planowanej inwestycji usługi zajmują ok 500 m², a reszta to zabudowa mieszkaniowa ok 3000 m². Sytuacja niedopuszczalna.
4. Planowana wysokość obiektu do ok.15 m jest sprzeczna z zapisami w studium i mającym wejść w życie planie (do 9 m lub do 12 m) i odbiega od wysokości zabudowy w obszarze funkcjonalnym między ulicami Radzikowskiego, Murarską, Chełmońskiego i Stachiewicza, która wynosi średnio ok 10 m. Budynek 5 kondygnacyjny o wysokości 16,5m nie leży w tym obszarze. Jest celowo wciągnięty z obszaru o innym przeznaczeniu, aby uzyskać podniesienie wysokości planowanego budynku.
5. Obiekt stanowi dominantę w terenie enklawy domów jednorodzinnych, w sposób rażący odbiega od gabarytów istniejącej zabudowy - kubatura i wysokość i intensywność zabudowy.
6. Obiekt poprzez swoje gabaryty zamyka jedyny korytarz przewietrzający obszar między ulicami Stachiewicza, Chełmońskiego i Murarską od strony ulicy Radzikowskiego.
7. Intensywność zabudowy ok. 2, dopuszczalna 0.6 - przekroczona ponad 3-krotnie (suma powierzchni nadziemnych do powierzchni działki), brak dokładnego wyliczenia intensywności świadczy o próbie jego ukrycia.
8. Ilość kondygnacji 4, istniejąca zabudowa do 3 kondygnacji.
9. Niewłaściwa analiza obszaru wokół planowanej inwestycji i stąd zawyżona: wysokość, intensywność i gabaryty obiektu, zbyt duży promień analizowanego terenu i przyjęcie do analizy obszaru o innym przeznaczeniu.
10. Zobowiązanie inwestora w umowie z ZIKiT-em nieprzejrzyste, niejasne. Wątpliwa opinia ZIKiT-u w sprawie skomunikowania ul. Radzikowskiego z ul. Stanisławskiego, m.in.- różnica wysokości, posadowienie domów przy ul. Stanisławskiego.
11. Zwiększenie natężenia ruchu na omawianym terenie, problemy parkingowe.
12. Zbyt wąski chodnik – ok. 1 m szer. od strony aktualnych zabudowań przy ul. Stanisławskiego – w przypadku otwarcia drogi na ul. Stanisławskiego, utrata możliwości parkowania przez mieszkańców przez własnymi domami.
13. Ul. Stanisławskiego – niewydolna kanalizacja p.deszczowa z 1930 roku. Powinna zostać zmodernizowana przed włączeniem drogi do ruchu.

14. Na tyle apteki – gatunki endemiczne roślin – klon srebrzysty, bez czarny, etc. Do wyjaśnienia czy deweloper uzyskał zgodę Wydziału Kształtowania środowiska UMK na usunięcie roślin do celów inwestycji?
15. Planowana inwestycja ingeruje przynajmniej w dwa krytyczne obszary życia mieszkańców dzielnicy oraz budzi wątpliwości natury etycznej.

A. Ingerencja w bezpieczeństwo mieszkańców poprzez zmianę układu drogowego osiedla. Planowana inwestycja przewiduje połączenie ulic Stanisławskiego i Niskiej z ulicą Radzikowskiego. Takie rozwiązanie zwiększy znacząco ruch na istniejących ulicach poprzez utworzenie arterii przelotowej dla mieszkańców podróżujących z północy do centrum Krakowa. Już w tym momencie na lokalnych ulicach osiedlowych ruch samochodowy znacząco się zwiększył, co stoi w sprzeczności chociażby z wymiarami tych małych osiedlowych uliczek (Stanisławskiego i Niskiej). Zwiększenie ruchu doprowadzi do obniżenia bezpieczeństwa mieszkańców, zwłaszcza dzieci, oraz potencjalnego wzrostu liczby zdarzeń drogowych.

B. Zmiana charakteru osiedla i utrata wartości mieszkań i domów. Opisywana powyżej zmiana (połączenie ulic Stanisławskiego i Niskiej) z ulicą Radzikowskiego zmieni charakter osiedla oraz obniży wartość domów i mieszkań. Spokojna dotąd okolica nie tylko doświadczy zwiększonego ruchu samochodowego, ale również straci ostatni fragment zieleni (okolice obecnej apteki), z którego korzystają okoliczni mieszkańcy podczas spacerów z dziećmi i psami.

Nieetyczne działania inwestora. Podejmowanie jakichkolwiek działań oraz planowanie inwestycji przed rozstrzygnięciem spraw sądowych dotyczących własności terenów przyległych do inwestycji oraz brak wcześniejszych konsultacji z potencjalnymi właścicielami terenów przyległych budzi duże zastrzeżenia mieszkańców.

Pytanie, jakie kroki zamierza podjąć inwestor, aby uwzględnić roszczenia właścicieli przyległych terenów?

Wobec zastrzeżeń natury etycznej i obawy wobec przyszłych działań inwestora, mieszkańcy wnoszą o listę inwestycji zrealizowanych poprzednio (jeśli takie miały miejsce), przez wszystkich udziałowców planowanej inwestycji. Pytanie nie ogranicza się do działań podejmowanych przez spółki celowe, ale wszelkich inwestycji, które poprzednio realizowali inwestorzy.

Powyższe argumenty muszą doprowadzić ewentualnego inwestora do:

- podjęcia realnej i przejrzystej komunikacji inwestora z mieszkańcami (w tym również przesyłania kompletnych dokumentów zawierających dane wszystkich podmiotów zaangażowanych w projekt – czyli inaczej, niż ma to miejsce dotychczas).
- zmiany planu inwestycji i zaprojektowania odrębnego połączenia inwestycji z ulicą Radzikowskiego oraz nieprojektowania miejsc parkingowych, do których dojazd byłby możliwy od strony ulic Stanisławskiego i Niskiej.
- Zaproponowania rekompensaty zmiany charakteru osiedla w formie dodatkowej inwestycji celowej np. w okoliczne tereny zielone lub remontu istniejących struktury rekreacyjnych etc.