

UCHWAŁA Nr

w sprawie opinii do warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 4 mieszkaniami przy ul. Złoty Róg 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-02-1.6730.2.31.2021.MCI z dnia 03.02.2021 r.**, Rada Dzielnicy VI Bronowice uchwala, co następuje:

§ 1

Opiniuje się negatywnie ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku wielorodzinnego z 4 mieszkaniami, z dwoma garażami dwustanowiskowymi wbudowanymi wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., c.o., c.w.u., elektryczną, teletechniczną, wentylacją mechaniczną, instalacjami zewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu wraz z rozbiórką istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczego na dz. nr 36/1 , obr. 2 jedn. ewid. Krowodrza, przy ul. Złoty Róg 54 w Krakowie.”.

§ 2

Opinia negatywna wydana jest ze względu na:

- rodzaj i wysokość planowanej inwestycji
- uciążliwości projektowanego obiektu i niezgodność z regulacjami planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zasadą dobrego sąsiedztwa,
- powodowania zacienienia budynków sąsiednich,
- niezachowania właściwych odległości od istniejącego układu budynków,
- obniżenia wartości, walorów mieszkaniowych oraz otoczenia sąsiednich budynków,
- możliwości zalewania działek sąsiednich przez wody opadowe,
- możliwości zmiany układu wód gruntowych.

Wysokość planowanej inwestycji przekracza obecnie istniejącą wysokość zabudowy budynków w bezpośrednim sąsiedztwie i obrębie oddziaływania planowanej inwestycji. Planowana inwestycja zakłada budowę budynku wielorodzinnego z wjazdem na działkę od strony ul. Złoty Róg. Wzdłuż ulicy Złoty Róg zlokalizowane są budynki jednorodzinne w przeważającej części dwukondygnacyjne. Przedmiotowa inwestycja odbiega w sposób znaczący i niedopuszczalny, od istniejącego układu, ładu i charakteru miejsca oraz w sposób niedopuszczalny zaburza specyfikę okolicznej, już istniejącej zabudowy. Ponadto ze względu na rodzaj i gabaryty planowanego budynku wątpliwość budzą parametry drogi dojazdowej do działki /szerokość: ok 2,5m, chodniki ok 1,15 – 1,3 m/ oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe w zakresie parametrów drogi pożarowej. Istniejąca infrastruktura i parametry drogi nie spełniają przepisów w tym zakresie i dyskwalifikują zamierzoną inwestycję.

Planowana funkcja inwestycji, wpłynie z pewnością niekorzystnie na:

- zwiększenie hałasu (dodatkowo bliskie sąsiedztwo linii kolejowej Kraków-Katowice oraz przystanku Kraków-Bronowice),
- ruchu na i tak ciasnej „ślepej” ulicy Złoty Róg,
- zanieczyszczenie środowiska lokalnego,
- obniżenie walorów estetycznych i użytkowych sąsiednich budynków.

Niewątpliwie czynniki te stanowią o uciążliwości projektowanego obiektu dla bezpośredniego istniejącego otoczenia, które z natury prawa jest i powinno być chronione przy wydawaniu nowych warunków zabudowy.

Wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy zależne jest od spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowanie przestrzennym. Jednym z tych warunków jest spełnienie tzw. wymogu dobrego sąsiedztwa. Projektowany obiekt ma pozostawać w łączności funkcjonalnej, społeczno-gospodarczej, środowiskowej, kulturowej oraz kompozycyjno-estetycznej z istniejącą dotychczas zabudową.

Odległość projektowanego budynku faktycznie nie spełnia wymagań w zakresie właściwych odległości od budynków sąsiednich oraz ochrony przeciwpożarowej. Rozwiązanie przyjęte w projekcie wydaje się być zabiegiem mającym na celu pozorne spełnienie zachowania wymaganych prawem odległości na co szczególnie winien zwrócić uwagę organ wydający pozwolenie.

Planowana inwestycja może spowodować obniżenie wartości i walorów mieszkaniowych oraz otoczenia istniejących już budynków mieszkalnych.

Projektowana inwestycja w stosunku do już istniejących budynków, umożliwia zwiększenie intensywności zabudowy działki co jest w sprzeczności z pozwoleniami wydawanymi dla podobnych wcześniejszych inwestycji w tym rejonie.

Różnica i układ terenu na działce pod projektowaną inwestycję może powodować zalewanie sąsiednich działek oraz podtapianie znajdującej się na nich infrastruktury drogowej i technicznej, a także degradację i niszczenie zieleni ogrodowej. W projekcie niejasno opisano sposób odprowadzania wód opadowych, a co za tym idzie spełnienia wymaganych prawem wymogów w tym zakresie.

Wszystkie zastrzeżenia mają na uwadze zabezpieczenie i przysługującą ochronę praw i dóbr już nabytych.

Projektowany obiekt powinien pozostawać w łączności funkcjonalnej, społeczno-gospodarczej, środowiskowej, kulturowej oraz kompozycyjno-estetycznej z istniejącą dotychczas zabudową, niestety, jak wynika z projektu, tego kryterium nie spełnia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie:

Opinię wydaje się na wniosek Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK. Negatywna opinia szeroko uzasadniona jest w § 2 niniejszego projektu uchwały.