

UCHWAŁA Nr XXIV/208/2021
Rady Dzielnicy VI Bronowice
z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie opinii do warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 6 segmentów naziemnych) przy ul. Armii Krajowej i ul. Lea 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-02-1.6730.2.253.2020.KZI 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 6 segmentów naziemnych) z usługami w częściach budynków wraz z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 807/7, 807/8, 807/9, 807/10, 807/18, 807/12, 807/17, 807/3, 807/5, 807/6, 791/36, 791/33, 791/35, 782/1 oraz na części działek nr 925, 926 obr. 2 Krowodrza, przy ul. Armii Krajowej i ul. Lea w Krakowie.”.

§ 2

Negatywna opinia jest spowodowana w szczególności:

1. Wnioskowanym parametrem maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji jej gzymsu lub attyki
Wniosek obejmuje zabudowę o wysokości od 26m do 40m przy czym od strony ul. Juliusza Lea planowana jest zabudowa o wysokości 26m, a w głębi działki od 26m do 40m. Ulica Juliusza Lea jest granicą pomiędzy znajdującym się po jej północnej stronie układem urbanistycznym niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a układem zabudowy mieszanej usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej znajdującej się pomiędzy ul. Juliusza Lea i ul. Armii Krajowej. Obydwa układy różnią się intensywnością, wysokością i charakterem zabudowy. Jednak ich połączenie w rejonie terenu objętego wnioskiem dzięki znacznemu oddaleniu zabudowy od krawędzi jezdni ul. Juliusza Lea i małej dysproporcji wysokości zabudowy jest płynne.
Naprzeciw planowanej inwestycji po północnej stronie ulicy Juliusza Lea zlokalizowane są w zdecydowanej większości budynki mieszkalnej jednorodzinnej o wysokości dwóch, trzech kondygnacji. Znajdują się tu też budynki parterowe z poddaszem nieużytkowym. Wprowadzenie zabudowy o wysokości 26m (ok. 8 kondygnacji w zabudowie mieszkaniowej) w bezpośrednim sąsiedztwie takiej zabudowy jest niedopuszczalne.

Planowana w głębi działki wyższa części zabudowy jest również niedostosowana do wysokości istniejącej zabudowy. Wysokość o planowanej tutaj wysokości zabudowy (do 40m) znajduje się jedynie w pasie wzdłuż ul. Armii Krajowej tworząc jej południową pierzeję. Następnie zabudowa obniża się w kierunku północnym do wysokości 14 – 18m. Taka wysokość zabudowy jest przeważająca w tym obszarze i zasadnej jest jej utrzymanie w nawiązaniu do stanu istniejącego.

2. Wnioskowaną linią zabudowy

Planowane we wniosku odsunięcie zabudowy od granicy z działką drogową wynosi tylko 8m. Jak wspomiano wcześniej ul. Juliusza Lea stanowi granicę pomiędzy mniej intensywną zabudową głównie jednorodziną po jej stronie północnej a intensywniejszą i wyższą zabudową usługowo – mieszkaniową po stronie południowej. W rejonie objętym przedmiotowym wnioskiem zabudowa zarówno po jednej i drugiej stronie znajduje się w znacznym odsunięciu od krawędzi jezdni ul. Juliusza Lea tworząc szerokie wnętrza urbanistyczne. Istniejąca zabudowa przy ul. Juliusza Lea 116 odsunięta jest od granicy z działką drogową o 20 – 22m. Sąsiednia nieruchomość przy ul. Juliusza Lea 114 odsunięta jest o ponad 30m z lokalnym zbliżeniem na 16m, a przy ul. Juliusza Lea 118 o ok. 23m. Dzięki temu przejście między tymi dwoma układami urbanistycznymi jest płynne a odczuwalne różnice w wysokości zabudowy znacznie mniejsze. Wnioskowane zbliżenie zabudowy do granicy działki niweczy ten efekt. Wysunięcie planowanej zabudowy przed zabudowę sąsiednią dodatkowo wprowadza chaos urbanistyczny. Dlatego należy zachować istniejącą linię zabudowy.

3. Teren objęty wnioskiem leży w obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lea”. Ze względu na złożoność uwarunkowań lokalnych znacznie lepszym narzędziem planistycznym do wyznaczenia parametrów zabudowy w przedmiotowym terenie byłby miejscowy plan zagospodarowania terenu będący aktem prawa miejscowego. Dlatego wnioskuje się zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zawieszenie przedmiotowego postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Zastępca Przewodniczącego
Rady i Zarządu Dzielnicy VI Bronowice

Wojciech Litwicki