

UCHWAŁA NR...
RADY DZIELNICY VI BRONOWICE
z dnia...

**w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego
dotyczącego budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (do 2 segmentów) przy
ul. Stańczyka i ul. Zapolskiej i 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 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 6700) oraz na wniosek Wydziału Architektury i Urbanistyki znak sprawy: **AU-02-3.6730.2.234.2025.MMY z dnia 31.10.2025 r.** uchwała się, co następuje:

§ 1. Opiniuje się **negatywnie** wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (do 2 segmentów nadziemnych) z garażami podziemnymi (do 2 garaży) i naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 821/10, 821/118, 335/1, 320/2, 821/16 i 821/17 obr. 2 Krowodrza wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na częściach działek 821/3, 1093/2, 766, 768 obr. jw. przy ul. Stańczyka i ul. Zapolskiej w Krakowie”.

§ 2 Negatywna opinia jest podyktowana następującymi przesłankami:

- wnioskowana wysokość zabudowy nie koresponduje z wysokością budynków od strony północnej i wschodniej. Realizacja przedsięwzięcia we wnioskowanej formie (budynek o wysokości do 8 kondygnacji) negatywnie wpłynie na sąsiednie nieruchomości;
- realizacja inwestycji w formie PRS budzi uzasadnione obawy o standardy projektowanych lokali de facto mieszkalnych, zwłaszcza w zakresie wymaganych prawem liczby miejsc postojowych, których deficyt w tym rejonie jest obecnie dotkliwy;
- z kolei realizacja inwestycji wraz z wnioskowanym garażem podziemnym (do trzech kondygnacji) może zaburzyć stosunki wodne i uniemożliwić korzystanie ze studni zlokalizowanych na posesjach na północ od inwestycji;
- nie do zaakceptowania jest rozwiązanie komunikacyjne, w którym inwestycja jest

skomunikowana dla transportu kołowego poprzez ul. Zapolskiej z uwagi na jej charakter, obsługującej ruch lokalny – wąskie chodniki, wyjazd niezapewniający dobrej widoczności, konieczność dojazdu przez obciążony układ ulic z kierunku ul. Przybyszewskiego i skrzyżowanie o ograniczonej widoczności z ul. Stańczyka i Sołtysa Dytmara. W projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „W rejonie ul. Stańczyka i Złoty Róg” dla tego terenu wskazana jest obsługa od ul. Stańczyka;

- mieszkańcy ul. Stańczyka i Zapolskiej podkreślają brak terenów zielonych w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Osiedle w rejonie ul. Stańczyka pozbawione jest jakichkolwiek przestrzeni służących rekreacji i integracji lokalnej społeczności. Dogęszczenie zabudowy w ich opinii wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo;
- w opinii mieszkańców projektowany w tym miejscu budynek powinien wpisywać się w charakter zabudowy i stanowić przejściową, kameralną formę między zabudową osiedla przy ul. Stańczyka, a jednorodzinnymi budynkami zlokalizowanymi wzdłuż ul. Zapolskiej, przy zachowaniu jak największej odległości od istniejącej zabudowy.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie:

W dniu 31.10.2025 r. do Rady Dzielnicy VI Bronowice wpłynął wniosek z Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK (**AU-02-3.6730.2.234.2025.MMY**) w sprawie wydania opinii dla przedmiotowej zamierzenia inwestycyjnego przy ul. Stańczyka i Zapolskiej.