

Druk nr.....

Projekt uchwały Komisji Planowania Przestrzennego

BIURO RADY I ZARZĄDU DZIELNICY IV PRĄDNIK BIAŁY	
Wpłynęło dnia	15 WRZ 2025
Nr	 podpis 

UCHWAŁA NR
RADY DZIELNICY IV PRĄDNIK BIAŁY
z dnia r.

w sprawie wydania opinii do ustaleń warunków zabudowy dla inwestycji przy ul. Podkowińskiego.

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 Dzielnic IV Prądnik Biały w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 6698); uchwala się, co następuje:

§ 1. Opiniuje się negatywnie warunki zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, drogą wewnętrzną oraz budowa wjazdu, dojazd i dojazdów wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 706/3, 707/2, 709/75, 711/7, 712/8, 715/2, 712/2 oraz części działek nr 712/7, 709/3, 882/7 obr 41 Krowodrza przy ul. Podkowińskiego w Krakowie”.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Rada Dzielnic IV podejmuje uchwałę w oparciu o otrzymane pismo z UMK AU znak: AU-02-3.6730.2.182.2025.MMY z dnia 9 września 2025 r. Rada Dzielnic IV opiniuje negatywnie z uwagi na następujące przesłanki:

1. Niewywiązanie się inwestora z dotychczasowych zobowiązań;
 - W ramach wcześniej realizowanych etapów inwestycji, zgodnie z pozwoleniem na budowę i projektem zagospodarowania terenu, przewidziano wykonanie zespołu parkingów oraz terenów rekreacyjnych. Elementy te nie zostały zrealizowane, co stanowi naruszenie zatwierdzonego projektu budowlanego.
 - Budynek oznaczony nr 8 do dnia dzisiejszego nie posiada odbiorów, co wskazuje na brak zakończenia procesu inwestycyjnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - Garaże podziemne w dotychczasowych realizacjach są niewyposażone w zaprojektowany wyjazd ewakuacyjny po stronie jednej z działek, co stanowi naruszenie zasad bezpieczeństwa pożarowego i ewakuacyjnego.

2. Brak możliwości zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej inwestycji
 - Ulica Podkowińskiego jest wąska, o charakterze dwukierunkowym, co uniemożliwia bezpieczną i płynną obsługę komunikacyjną zarówno dla mieszkańców, jak i dla ciężkiego sprzętu budowlanego.
 - Dodatkowe obciążenie ruchem w postaci kolejnych budynków wielorodzinnych doprowadzi do przeciążenia układu drogowego i zwiększonego ryzyka kolizji drogowych oraz dewastacji istniejącej nawierzchni.
3. Ryzyko dla istniejącej zabudowy i infrastruktury
 - Przewidziane prace budowlane, wymagające ciężkiego sprzętu, mogą powodować uszkodzenia konstrukcyjne istniejących budynków przy ul. Podkowińskiego z uwagi na ograniczoną nośność gruntu i niewielką odległość od planowanej inwestycji.
 - Obszar ten znajduje się w strefie o niewystarczającej przepustowości systemu kanalizacji deszczowej – już obecnie, przy intensywnych opadach, dochodzi do zalewania garaży i kotłowni w istniejących budynkach. Dalsza zabudowa zwiększy powierzchnie uszczelnione (utwardzone), co spotęguje ryzyko podtopień i awarii infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
4. Aspekty techniczne i środowiskowe
 - Planowane budynki wielorodzinne z garażami podziemnymi spowodują znaczne obniżenie poziomu wód gruntowych oraz ryzyko podmywania sąsiednich działek, co w perspektywie może prowadzić do osiadania gruntu i uszkodzeń fundamentów sąsiednich nieruchomości.
 - Ze względu na zagęszczenie zabudowy oraz brak realizacji terenów zielonych i rekreacyjnych przewidzianych we wcześniejszych projektach, inwestycja spowoduje nadmierne pogorszenie warunków środowiskowych i jakości życia mieszkańców (ograniczenie przewietrzania terenu, hałas, zwiększona emisja spalin).
 - Rozbudowa podziemnych garaży bez zapewnienia prawidłowych systemów odwodnienia i wentylacji stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników.

