

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-4.6730.2.20.2021.AGJ

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
ul. Mogilska 41

Data 2021-11-19 (2)

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
Kraków, dnia 16.11.2021 r.

Data 2021-11-23 (4)

DECYZJA NR AU-2/6730.2/779/2021
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika Panią Annę Trembecką, Zastępcę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków,
z dnia 11.01.2021 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej na działce nr 82/91 obr. 47 Podgórze wraz ze zjazdami z działki nr 82/51 na działkę nr 82/91 obr. jw. przy ul. Fredry w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy terenu,

Nr 2 – część graficzna warunków zabudowy, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (oryginalna kopia w aktach sprawy),

Nr 3 – część tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej,

Nr 4 – część graficzna wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (oryginalna kopia w aktach sprawy)

Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 11.01.2021 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika Panią Annę Trembecką, Zastępcę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej na działce nr 82/91 obr. 47 Podgórze wraz ze zjazdami z działki nr 82/51 na działkę nr 82/91 obr. jw. przy ul. Fredry w Krakowie”.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w toku postępowania uzyskano:

1. Postanowienie Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie z dnia 11.08.2021 r. znak: KRA.5121.202.2021.CE; L.dz.24440/08/2021 w odniesieniu do terenów górniczych;
2. Postanowienie Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 16.09.2021 r. znak ZR-III.781.1.53.2021.PG - w odniesieniu do terenów przeznaczonych na realizację celu publicznego w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
3. Opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 05.03.2021r., znak: RW.460.1.113.2021 w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego.

Ponadto pismem z dnia 22.07.2021 r. wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Marszałka Województwa Małopolskiego oraz pismem z dnia 15.09.2021 r. do Wojewody Małopolskiego w kwestii konieczności dokonywania uzgodnień, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 53 ust. 5 w zw. z art. 64 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Tym samym, z uwagi na niezajęcie stanowiska przez Marszałka Województwa Małopolskiego oraz Wojewodę Małopolskiego we wskazanym terminie, uzgodnienie z tymi organami należało uznać za dokonane.

Zwraca się jednak uwagę, że milczące uzgodnienia, dokonane na etapie ustalania warunków zabudowy, nie przesądzają o treści stanowiska tego organu na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego, o ile takie stanowisko (w formie odpowiedniej opinii, uzgodnienia, pozwolenia itp.) jest wymagane przepisami prawa.

Ponadto uzyskano:

1. Protokół Nr 3 Zespołu Urbanistyczno-Architektonicznego z dnia 17.06.2021 r.

Ponadto uzyskano:

1. Opinię Wydziału ds. Jakości Powietrza z dnia 15.03.2021 r. znak: AU-02-4.6730.2.20.2021.AGJJK;
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 16.03.2021 r., znak: AU-02-4.6730.2.20.2021.AGJ w zakresie ochrony środowiska.

W toku postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym stwierdzono, iż:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren objęty decyzją stanowi grunt wyłączony z klasyfikacji, a zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co stwierdzono na podstawie wpisu do rejestru gruntów;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Bożena Nieroda uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm).

Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej UMK, na stronie dotyczącej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem organu wydającego decyzję tj.: Prezydenta Miasta Krakowa, na adres: Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 Kpa stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., str. 1).

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie
i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona
ostateczna z dniem 30.12.2021 r. i podlega wykonaniu.

Kraków, dnia 30.12.2021 r.

INSPEKTOR
Aneta Gajdowska

z up. PREZYDENTA MIASTA

Aneta Piaskonka
p.o. Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

POUCZENIE:

1. Decyzja o ustalenie warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, dla którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
6. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.
7. Decyzja nie rozstrzyga o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z treścią prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym w przypadku, gdy działka objęta decyzją WZ jest własnością Gminy Miejskiej Kraków i jest oddana w użytkowanie wieczyste - Inwestor, składając wniosek o pozwolenie na budowę winien legitymować się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnym z treścią użytkowania wieczystego.
8. W odwołaniu od decyzji strony mogą złożyć wniosek o przeprowadzenie przez organ II instancji postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, składając stosowne oświadczenie organowi, który decyzję wydał, nie później niż w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przed doręczeniem niniejszej decyzji jest nieskuteczne.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

WARUNKI ZABUDOWY

ustalone na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej na działce nr 82/91 obr. 47 Podgórze wraz ze zjazdami z działki nr 82/51 na działkę nr 82/91 obr. jw. przy ul. Fredry w Krakowie”

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 336/2019 z dnia 15.02.2019 r., było przedstawione na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego w ramach sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej i jej wyników.

Stanowisko Zespołu Urbanistycznego zawarte zostało w:

- Załączniku nr 3 do protokołu Nr 24 z dnia 17.06.2021 r.

Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej (z uwzględnieniem ustaleń z posiedzenia jw.) sporządzono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

- I. RODZAJ INWESTYCJI** wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589): **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna infrastruktura techniczna (zjazdy)**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. m.in. na działkach nr 265/4 i nr 72 - położonych przy ul. Fredry

W ramach zamierzonej inwestycji przewiduje się budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej wraz ze zjazdami na teren działki drogowej nr 82/51

II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588).

a. Linia zabudowy, wg załącznika nr 2.

Wyznacza się linię zabudowy, tj. linię ustaloną przez organ administracji:

- od strony ul. Fredry (zgodnie z § 4 pkt. 1 Rozporządzenia) jako przedłużenie linii zabudowy budynku nr 12e zlokalizowanego na dz. nr 265/4 – tj. w odległości **8 m do granicy** z dz. nr 431/3 (ul. Fredry – to droga publiczna powiatowa)

- od strony drogi wewnętrznej prowadzonej na dz. nr 82/51 (zgodnie z § 4 pkt. 4 Rozporządzenia) w odległości 6 m od granicy z dz. nr 82/51.

Ze względu na kompozycję istniejącej w tym obszarze zabudowy, linie zabudowy winny mieć charakter nieprzekraczalnych a nie obowiązujących.

Dodatkowym ograniczeniem w lokalizacji obiektów będą przepisy obowiązujące w dacie sporządzania i zatwierdzania projektu budowlanego, w tym przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz regulujące odległość nowej zabudowy od zabudowy i infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej.

b. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji kubaturowej (dz. nr 82/91 o powierzchni 1066 m²) wyznacza się w wysokości: od 24% do 26,5%.

Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z §5. ust. 2. rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji kubaturowej – **nie mniej niż 50%**

c. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi wewnętrznej – dz. 82/51) wyznacza się: **28 m ± 2m (tj. od 26m do 30m).**

Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 2 rozporządzenia.

d. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

(wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostopadłym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę- liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki.)

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku wyznacza się na wysokości:

- do poziomu kalenicy – od 11m do 13m
- do poziomu okapu – od 7m do 9m

mierzone od poziomu terenu istniejącego.

Teren objęty wnioskiem przez Inwestora (dz. nr 82/91) kształtuje się na poziomie od ok. 239,54 m n.p.m. (część NW) - do ok 241,24 m n.p.m. (część NE).

Wysokość tę wyznaczono zgodnie z §7 ust. 4 rozporządzenia.

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- dach połaciowy o symetrycznym kącie nachylenia od 30° do 40°
- wysokość kalenicy i okapu jak w punkcie powyżej
- kalenica prostopadła lub równoległa do frontu działki
- dopuszcza się doświetlenie poddasza za pośrednictwem lukarn i/lub okien połaciowych

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 rozporządzenia

2. Warunki ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody, krajobrazu:

- a. Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zmian.):**

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i melioracji wodnych wynikające z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak AU-02-4.6730.2.20.2021.AGJ z dnia 16.03.2021 r.

W oparciu o art. 4, art. 5 i art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U z 2020 poz. 1219 z późn. zm.) w zakresie ochrony zieleni informuje się, że:

- na usunięcie drzew i krzewów wymagane jest uzyskanie zezwolenia na zasadach określonych w przepisach prawa.
- na terenie planowanej inwestycji aktualnie rosną liczne drzewa i krzewy ozdobne (głównie klony jesionolistne, wierzby, robinie akacjowe, brzozy)
- na terenie planowanej inwestycji rosną również drzewa i krzewy, których parametry aktualnie mieszczą się w zakresie pozwalającym na ich usunięcie bez zezwolenia tj.
 - wierzby, klony jesionolistne, których obwód pnia **na wysokości 5 cm** nie przekracza 80 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - t. j. Dz. U. z 2020 poz. 55 z późn. zm.)
 - robinie akacjowe, których obwód pnia **na wysokości 5 cm** nie przekracza 65 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o ochronie przyrody).
 - krzewy rosnące w skupisku o powierzchni do 25 m² (art. 83f ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody).
 - drzewa i krzewy owocowe nie rosnące na terenie nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni; (art. 83f. ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie przyrody).

Dla przedmiotowej inwestycji należy spełnić następujące warunki:

1. Pod względem ochrony zieleni.

- Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów rosnących na terenie planowanej inwestycji (art. 75 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska, Dz. U z 2020 poz. 1219z późn. zm.).
- Odpowiednio zabezpieczyć na czas budowy drzewa i krzewy (korony, pnie, systemy korzeniowe) rosnące na terenie budowy.
- Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 55 z późn. zm.):

- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew których obwód pnia **na wysokości 5 cm** nie przekracza:
 - a) 80 cm – w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego,
 - a) 65 cm - w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
 - b) 50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew;(art. 83f ust. 1 pkt 3 lit. a-c);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewu lub krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m² (art. 83f ust. 1 pkt 1);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewów rosnących na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzonej pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków posadzonych roślin, z wyłączeniem krzewów rosnących w pasie drogowym drogi publicznej, na terenie nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 2);
- usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych na cele nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej może być wykonane po przyjęciu zgłoszenia zamiaru wycięcia drzew przez organ administracyjny określony w art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (art. 83f ust. 4 ustawy o ochronie przyrody);
- Zgodnie z art. 83 f ust. 17 ustawy o ochronie przyrody w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r. „Jeżeli w terminie 5 lat od dokonania oględzin wystąpiono o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a budowa ta ma związek z prowadzeniem działalności gospodarczej i będzie realizowana na

części nieruchomości, na której rosło usunięte drzewo, organ, o którym mowa w art. 83a ust. 1, uwzględniając dane ustalone na podstawie oględzin, nakłada na właściciela nieruchomości, w drodze decyzji administracyjnej, obowiązek uiszczenia opłaty za usunięcie drzewa.”

- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów owocowych, które nie rosną na terenie nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 5);

W pozostałych przypadkach o możliwości usunięcia lub przesadzenia kolidujących z planowaną inwestycją drzew i krzewów, ostatecznie rozstrzyga zezwolenie, o którym mowa w art. 83, w związku z art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

W przypadku, gdy wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości - wniosek o wydanie zezwolenia może złożyć posiadacz nieruchomości - za zgodą właściciela tej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do właściwego organu tj. Prezydenta Miasta Krakowa działającego przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK lub, w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 90 ust 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody, do Marszałka Województwa Małopolskiego działającego przez Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.

W przypadku nie uzyskania ww. zezwoleń, **decyzja ustalająca warunki zabudowy** może nie mieć kontynuacji w pozwoleniu na budowę.

Podstawa prawna:

- art. 83, art. 83a, art. 83b, art. 83c, art. 83d, art. 83e, art. 83f, art. 84, art. 85, art. 86, art. 87 ust. 3-8, art. 87a, 90 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).

2. W zakresie ochrony przyrody.

- Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić zachowując minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej, w oparciu o art. 3 pkt 13, art. 71 ust. 3, art. 101, art. 127 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni.
- Z uwagi na obecność na terenie inwestycji drzew i krzewów, opisanych jako zarośla cenne pod względem przyrodniczym zgodnie z „Mapą roślinności rzeczywistej” opracowaną w ramach projektu Monit Air - „Atlas pokrycia terenu i przewietrzania miasta”, MonitAir, K. Bajorek-Zydroń, P. Wężyk (red.), 2016, występowanie chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. W przypadku stwierdzenia w obrębie drzew i krzewów gniazd lub siedlisk gatunków chronionych należy zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jako odpowiedniego w zakresie wydania ewentualnej zgody na odstąpienie od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej zwierząt, w tym zgody na zniszczenie ostoi i siedliska chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej (art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.)). Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie ekspertyza przyrodnicza terenu.

3. Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej.

Odprowadzenie wód opadowych:

- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 234 ust. 1, art. 50 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiekanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji (np. tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, zbiorników na wody opadowe, realizacja rozwiązań określanych mianem błękitno-

zielonej infrastruktury – m.in. wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych, zielonych dachów).

- Wody opadowe odprowadzane winny być do kanalizacji z uwzględnieniem w granicach działki retencji oraz rozwiązań:
 - a) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
 - b) zwiększających retencję.

Ochrona wód

- Niezbędne jest określenie w projekcie budowlanym sposobu zagospodarowania mas ziemnych.
- **Teren przeznaczony pod inwestycję kubaturową objęty wnioskiem WZ obejmuje obszar o aktualnych rzędnych terenowych w przedziale od ok. 239,54 m n.p.m. (w części NW inwestycji) do ok. 241,24 m n.p.m. (w części NE inwestycji), które winny zostać zachowane (w uzasadnionych przypadkach, w tym dla realizacji obsługi komunikacyjnej, dopuszcza się odstępstwa wymuszone zastosowaniem rozwiązań technicznych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji). Rzędne jw. ustalono na podstawie mapy załączonej do wniosku/map ISDP. Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu, która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie (zgodnie art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska i art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne). W przypadku dokonywania zmian ukształtowania terenu w ww. zakresie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed niekorzystną zmianą stanu wody na gruntach sąsiednich.**

4. Geologia.

- Wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).*
- **Inwestycja zlokalizowana jest na terenie górniczym utworzonym dla eksploatacji złoża wód leczniczych.**

5. Ochrona przed hałasem i polami elektromagnetycznymi.

- W związku z występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od ul. Fredry planowane obiekty winny być projektowane i realizowane w sposób zapewniający odpowiednią, zgodną z przepisami prawa, ochronę przed hałasem.
- 6. **Powyższe warunki zachowują ważność, do momentu, zaistnienia na analizowanym obszarze zmian w elementach środowiska przyrodniczego, skutkujących koniecznością ich aktualizacji. Również zmiana przepisów prawa może spowodować dezaktualizację powyższych warunków.**

Według stanowiska Wydziału ds. Jakości Powietrza Urzędu Miasta Krakowa z dnia 15.03.2021 r., dla przedmiotowej inwestycji należy spełnić następujące warunki dotyczące ochrony powietrza:

- zgodnie z uchwałą Nr XVIII/243/16 z dnia 15.01.2016 r. Sejmiku województwa małopolskiego wprowadzającą na terenie Gminy Miejskiej Kraków od 1.09.2019 r. ograniczenia w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw, należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, ogrzewanie elektryczne, gaz ziemny wysokometanowy lub zaazotowany (w tym skroplony gaz ziemny), propan-butan, biogaz rolniczy, inny rodzaj gazu palnego, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna).

- b. **Warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227),**

Zamierzenie inwestycyjne w zakresie opisanym przez Inwestora – nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W związku z tym dla

przedmiotowego zamierzenia nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- c. **Warunki zagospodarowania przestrzennego** wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie nie występują, podlegające ochronie, formy przyrody.

3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Inwestycja położona jest poza terenami wpisanymi do rejestru zabytków oraz figurujących w gminnej ewidencji obiektów zabytkowych.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a. **sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą:**

- **zaopatrzenie w wodę:** wg informacji MPWiK – istnieje możliwość doprowadzenia wody do planowanych budynków po wybudowaniu przyłączy – zgodnie z warunkami dysponenta mediów;
- **zaopatrzenie w energię elektryczną:** wg informacji Tauron – istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu – zgodnie z warunkami dysponenta mediów,
- **zaopatrzenie w energię ciepłą:** wg informacji Polskiej Spółki Gazownictwa - istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu do sieci gazowej – zgodnie z warunkami dysponenta mediów

b. **sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:**

- **odprowadzenie ścieków i wód opadowych:**
- wg informacji MPWiK – istnieje możliwość odprowadzenia ścieków po wybudowaniu przyłącza – zgodnie z warunkami dysponenta mediów;
- odprowadzenie wód opadowych - z uwzględnieniem wymagań wskazanych w informacji technicznej MPWiK oraz w opinii WKS jw.

gospodarka odpadami: usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującym prawem

c. **dostęp do drogi publicznej:**

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. A. Fredry oraz pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Fredry poprzez dr. wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr 82/51.

d. **inne warunki w zakresie komunikacji:**

(na podstawie opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa RW.460.1.113.2021 z dnia 05.03.2021 r.)

- Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Aleksandra Fredry (poprzez przyległość) oraz pośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Aleksandra Fredry, poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 82/51 obręb 47 Podgórze (pozostającą w zarządzie ZDMK), zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- Obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni droga publiczna jaką jest ul. Aleksandra Fredry (droga kategorii powiatowej), poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 82/51 obręb 47 Podgórze (pozostającą w zarządzie ZDMK), a następnie dwa projektowane zjazdy, których parametry i ostateczne miejsce lokalizacji zostanie określone w uzgodnionym przez ZDMK projekcie budowlanym.
- Projekt budowlany zjazdów z drogi wewnętrznej należy uzgodnić w ZDMK oraz uzyskać zgodę na wejście w teren.
- Zjazdy należy zaprojektować w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. 2016 poz. 124 ze zm.).
- Obiekt budowlany należy lokalizować w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Aleksandra Fredry, (droga kategorii powiatowej) zgodnie z art. 43 pkt. 1, 2 ustawy o *drogach*

publicznych.

Zgodnie z art. 54 pkt. 2c, w związku z art. 64 ust. 1 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy – na podstawie Uchwały Nr LIII/723/12 Rada Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych dla projektowanego zamierzenia:

- min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w granicach terenu górniczego „Łagiewniki” wyznaczonego dla złoża wód leczniczych.

Dla przedmiotowej inwestycji wydane zostało przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie Postanowienie KRA.5121.202.2021.CE L.dz. 24440/08/2021 z dnia 11 sierpnia 2021 r. - uzgadniające warunki zabudowy, stwierdzające, że prowadzona eksploatacja górnicza złoża wód leczniczych nie będzie miała szkodliwego wpływu na realizację przedmiotowej inwestycji.

Ocenę wpływu eksploatacji górniczej wód leczniczych na powierzchnię dokonano w opinii nr 6/2021 z dnia 05.08.2021 r., znak 1/08/2021 - w której ustalono, że:

1. Warunki geologiczne: wg dotychczasowego rozpoznania geologicznego w rejonie projektowanych prac można oczekiwać występowania utworów czwartorzędowych (nasypy, gliny piaszczyste) o miąższości od 0,7 do ok. 2,0 m. Poniżej nich zalegają osady ilaste miocenu przewarstwione gipsami i wkładkami piaszczystymi, z którymi związane jest występowanie wód leczniczych „Łagiewnik”.
2. Warunki górnicze: teren projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze i terenie górniczym „Łagiewniki” w jego północnej części, w kierunku W znajduje się ujęcie wody leczniczej Misericordia oddalone o ok. 350 m od terenu projektowanej inwestycji.
3. Nie przewiduje się ujemnego wpływu planowanej inwestycji na złoża wód leczniczych, jeżeli spełnione będą następujące warunki realizacji inwestycji:
 - Inwestycja nie może być realizowana poniżej gł. 4 m p.p.t. (w czasie budowy nie może być naruszona warstwa ilów mioceńskich z gipsami i piaskami poniżej ww. głębokości)
 - Sposób posadowienia obiektów zostanie uzgodniony na etapie projektu budowlanego
 - Ewentualne odwodnienie wykopów prowadzone będzie tylko w czasie realizacji inwestycji, zaś jego sposób i zakres uzgodniony będzie z przedsiębiorcą górniczym
 - Żadne wody nie będą odprowadzane do gruntu
 - Przedstawiciel przedsiębiorcy górniczego będzie miał prawo do bieżącego zapoznawania się z zakresem prac ziemnych i stwierdzanym w trakcie ich prowadzenia profilem geologicznym.
4. Wykonywanie jakichkolwiek robót geologicznych, w tym otworów geologiczno - inżynierskich, a także dokumentowanie uzyskanych wyników podlega bezwzględnemu przestrzeganiu odpowiednich przepisów wynikających z ustawy Prawo geologiczne i górnicze: nie dopuszcza się wykonywania w czasie realizacji inwestycji nowych otworów nazywanych jako badawcze, sprawdzające, wyprzedzające, kontrolne lub itp. bez dopełnienia wymagań prawnych związanych z ich realizacją.

7. Inne

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.

Działając na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy sporządziła
mgr inż. arch. Bożena Nieroda
wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów nr MP-0420

z up. PREZYDENTA MIASTA
Aneta Płoskonka
p.o. Kierownika Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.

Działając na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy sporządziła
mgr inż. arch. Bożena Nieroda
wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów nr MP-0420

z up. PREZYDENTA MIASTA
Aneta Pioskonka
Aneta Pioskonka
p.o. Kierownika Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie
powiat: M. Kraków
jedn. ewid.: Podgórze
obrob.: 0047
nr działki: 82/91
sekcja: 7.124.11.08.2, 7.124.11.08.4
arkusz mapy w KUL:
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
stan na dzień: 24-06-2019
wykonano przez: Katarzyna Polyska

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
GD-10.6642
12504
2019

Podpisano się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna	33546-356/2011
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	33546-356/2011	
Data wykonania kopii	z up. PR. 24.06.2019 A. W. ASIA	Katarzyna Polyska
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ		

LEGENDA

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy sporządzoną na mapie w skali 1:1000

granicą obszaru analizowanego

linię rozgraniczającą teren inwestycji

obrazujące granice terenu objętego wnioskami

w zakresie inwestycji kubaturowej

linię rozgraniczającą teren inwestycji

obrazujące granice terenu objętego wnioskami

zawodowego architektów; nr MP-0420

mgr inż. arch. Bożena Nieroda

projekt decyzji przygotowała:

z dnia 16.11.2021

do decyzji nr AU-2/6730.2/199/2021



URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

z up. PREZYDENTA MIASTA

P.O. Kierownik Wydziału Urbanistyki

W Wydziale Architektury i Urbanistyki

Bożena Nieroda

architekt

MP-0420

MAŁOPOLSKA WOJEWÓDZTWO

0048

82/98

82/99

82/54

82/57

82/56

82/53

82/93

82/94

82/98

82/99

82/54

82/57

82/56

82/53

82/93

82/94

82/98

82/99

82/54

82/57

82/56

82/53

82/93

82/94

82/98

82/99

82/54

82/57

82/56

82/53

82/93

82/94

82/98

82/99

82/54

82/57

82/56

82/53

82/93

82/94

82/98

82/99

82/54

82/57

82/56

82/53

82/93

82/94

82/98

82/99

82/54

82/57

82/56

82/53

82/93

82/94

82/98

82/99

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogińska 41

ZALĄCZNIK Nr 3
do decyzji Nr AU-2/6730.2/449 /2021
z dnia 16.11.2021r.

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej na działce nr 82/91 obr. 47 Podgórze wraz ze zjazdami z działki nr 82/51 na działkę nr 82/91 obr. jw. przy ul. Fredry w Krakowie”

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 336/2019 z dnia 15.02.2019 r., było przedstawione na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego w ramach sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej i jej wyników.

Stanowisko Zespołu Urbanistycznego zawarte zostało w:

- Załączniku nr 3 do protokołu Nr 24 z dnia 17.06.2021 r.

Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej (z uwzględnieniem ustaleń z posiedzenia jw.) sporządzono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r (Dz. Ustaw Nr 164 poz. 1588) - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

Obowiązki organu w zakresie sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK realizowane są wspólnie przez odpowiednich pracowników tego Wydziału oraz Członków Zespołu Urbanistycznego (powołanego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014 r., zmienionym następnie Zarządzeniem Nr 2330/2015 z dnia 31.08.2015 r. o zmianie zarządzenia Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014 r. w sprawie powołania Zespołu Urbanistycznego oraz Zarządzeniem Nr 336/2019 z dnia 15.02.2019 r.). Członkami Zespołu są osoby spełniające warunki, o których mowa w art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 ustawy, a więc osoby posiadające wiadomości specjalne z dziedziny architektury i urbanistyki, szeroką wiedzę, przygotowanie merytoryczne i doświadczenie, które bez wątpienia winny być uwzględniane przy sporządzaniu analizy urbanistyczno-architektonicznej w zakresie oceny wpływu projektowanego zamierzenia na kształtowanie, bądź zaburzenie ładu przestrzennego. Jednocześnie są to osoby będące pracownikami organu.

Do zakresu działań Zespołu Urbanistycznego, w myśl ww. Zarządzenia, należy akceptacja lub formułowanie zaleceń i uwag do opracowywanych w Wydziale Architektury i Urbanistyki analiz urbanistyczno-architektonicznych. Zespół Urbanistyczny w ramach sporządzanej analizy, formułuje wskazania mające wpływ na jej wynik. Nie jest natomiast „ciałem” ani „organem” sporządzającym projekt decyzji ani wydającym decyzję w sprawie, te bowiem uprawnienia posiadają osoby, o których mowa w art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 oraz organy, o których mowa w 51 ust. 1 i 60 ust. 1 i 3 ustawy.

Potrzeba działania Zespołu Urbanistycznego nie została wprawdzie zapisana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niemniej jednak możliwość powołania takiego Zespołu wynika z kompetencji Prezydenta, o których mowa w art. 33 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiących podstawę prawną ww. Zarządzenia. Kwestia wewnętrznej organizacji pracy aparatu pomocniczego (Urzędu Miasta Krakowa) organu administracji publicznej, stanowi jego wyłączną kompetencję, który celem zagwarantowania efektywnej organizacji pracy może ją dowolnie organizować i powoływać doraźne zespoły zadaniowe jak i takie, które realizują określone długotrwałe zadania. Potrzeba zagwarantowania wysokiego poziomu merytorycznego wydawanych przez organ administracji publicznej decyzji z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, który w myśl art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma obowiązek w tym zakresie uwzględniać ład przestrzenny, w tym wymagania urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, a także wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej, stała u podstaw powołania Zespołu Urbanistycznego.

Z uwagi na określony w ww. Zarządzeniu kompetencje, Zespół Urbanistyczny w sposób czynny uczestniczy w opracowywaniu analiz urbanistyczno-architektonicznych w sprawach dotyczących ustalania warunków zabudowy oraz ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego i jest integralną częścią aparatu pomocniczego organu właściwego w sprawie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 Ustawy, o której mowa w art.88, ust.1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru.

- o W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach jw. wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m.
- o W tak wyznaczonym obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, także dostępne z tej samej, co teren inwestycji, drogi publicznej, które są zabudowane, (m.in. dz. nr 72 i 265/4 - położone przy ul. Fredry). Przeprowadzono więc niniejszą analizę funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy tych działek oraz zagospodarowania terenu, w celu określenia cech reprezentatywnych dla zabudowy tego rejonu miasta i sprawdzenia czy możliwa jest kontynuacja tych cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wnioskowanej inwestycji, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym możliwe było przeprowadzenie na wyznaczonym obszarze następującej analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu reprezentatywnych dla tej strefy miasta Krakowa.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dotyczącej wniosku w/w sprawy można stwierdzić, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do zrealizowania pod warunkiem uwzględnienia poniższych parametrów, w zakresie kontynuacji funkcji istniejącej zabudowy i nawiązania do parametrów zabudowy na działkach sąsiednich.

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem położony jest w południowo-wschodniej części Krakowa, w rejonie ul. Aleksandra Fredry oraz ul. Suchej.

Na obszarze, na którym planowana jest inwestycja nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, teren ten nie jest też objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według informacji zawartych w pismach znajdujących się w aktach spraw – teren objęty wnioskiem nie jest w pełni wyposażony w odpowiednią infrastrukturę techniczną i będzie ona uzupełniona.

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występuje:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa usługowa
- drogi publiczne
- drogi wewnętrzne
- obiekty infrastruktury technicznej

Inwestor planuje budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej wraz ze zjazdami na teren działki drogowej nr 82/51.

Przedmiotowa nieruchomość ma kształt wydłużony, zbliżony do prostokąta. Obszar objęty inwestycją jest płaski porośnięty wysoką trawą oraz drzewami samosiejkami - nieruchomość jest niezagospodarowana. Wzdłuż zachodniej granicy działki biegnie skarpa o spadku w kierunku ul. Fredry, natomiast wzdłuż północnej granicy biegnie skarpa o spadku w kierunku drogi wewnętrznej. W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na północ od działki nr 82/91 zlokalizowanych jest kilka bloków mieszkalnych. Na wschód od przedmiotowej działki znajdują się tereny zielone.

Wg obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze MW – tj. na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Wyniki:

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (funkcja przeważająca) oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (bliskie sąsiedztwo)

Wniosek Inwestora dotyczy zabudowy jednorodzinnej i taka zabudowa może być realizowana na działce Inwestora. Jednakże analiza lokalnego kontekstu przestrzennego wskazuje, że na terenie objętym wnioskiem możliwa byłaby także realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla terenu objętego wnioskiem - dla funkcji: „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna”, wymaga złożenia odrębnego wniosku.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

a. Forma architektoniczna.

Obszar analizowany to teren zabudowany budynkami komponowanymi najczęściej z takich podstawowych form jak graniastosłupy o różnych podstawach (prostokątnych i trójkątnych) i różnym układzie przestrzennym.

Teren na którym lokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa – położony jest na styku istniejącej zabudowy wielorodzinnej (działki po północnej stronie planowanej inwestycji) oraz jednorodzinnej, w tym z racji gabarytów także o cechach zabudowy wielorodzinnej (działki po południowej i zachodniej stronie planowanej inwestycji) – o formach brył jw.

b. Linia zabudowy.

W obszarze analizowanym zabudowa lokalizowana jest na działkach w oparciu o różne zasady kompozycyjne, układ nie tworzy struktury, która winna być kontynuowana w sposób bezwzględny poprzez ustanowienie obowiązującej linii zabudowy.

Działka nr 82/91 obr. 47 jedn. ewid. Podgórze posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Aleksandra Fredry oraz pośredni dostęp do ww. drogi publicznej - ul. Fredry poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 82/51 obr. 47 jedn. ewid. Podgórze.

Planowany budynek lokalizowany jest na terenie stanowiącym działkę narożną – przylegającą do ul. A. Fredry (droga powiatowa – dz. nr 431/3) oraz drogi wewnętrznej, urządzonej na dz. 82/51:

- jako **kontynuujący linię zabudowy budynku nr 12e** (dz. 265/4) – tj. w odległości **ok. 8m** od granicy z dz. 431/3 (ul. Fredry)
- jako **nawiązujący lustrzanie do uśrednionej linii zabudowy** od strony granicy z działką drogową nr 82/51, tj. w odległości **6m** od granicy (budynek nr 12e stojący na dz. nr 265/4 zlokalizowany jest na skośnej linii odsuniętej od dz. dr 82/51 na odległość 4m i 8m – średnio 6m).

Według § 4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588):

1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.
4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Wyniki:

Linie zabudowy, o której mowa w §1-4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588):

- od strony ul. Fredry (zgodnie z § 4 pkt. 1 Rozporządzenia) - należy wyznaczyć jako przedłużenie linii zabudowy budynku nr 12e zlokalizowanego na dz. nr 265/4 – tj. w odległości 8 m do granicy z dz. nr 431/3 (ul. Fredry – to droga publiczna powiatowa)
- od strony drogi wewnętrznej prowadzonej na dz. nr 82/51 (zgodnie z § 4 pkt. 4 Rozporządzenia) – należy wyznaczyć w odległości 6 m od granicy z dz. nr 82/51.

Linie zabudowy dla planowanych przez Inwestora budynków wyznaczono, jako nawiązujące do lokalnego kontekstu przestrzennego

c. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu.

W obszarze analizowanym wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, są dla poszczególnych działek zróżnicowane - ich wartości (wg danych ISDP) uwidocznione zostały na mapie zamieszczonej w analizie urbanistyczno-architektonicznej (dot. działek, które w całości mieszczą się w obszarze analizowanym).

Średni wskaźnik ww. wartości wynosi ok. 24%

Działki najbliższe sąsiadujące zabudowane są wg wskaźników:

- dz. 265/4 - budynek nr 12e z zespołu budynków wielorodzinnych – **26%**
- dz. nr 72 – budynek 16 – **22%**

Inwestor planuje wybudować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne z garażami w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy ok. 280m² (dwa razy 140 m²).

Teren objęty wnioskiem w zakresie zabudowy kubaturowej zlokalizowany jest na terenie działki nr 82/91 – o powierzchni 1066 m²

Planowana zabudowa generowałaby wskaźnik ok. 26,5%.

Według § 5. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588):

1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.
2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji należy wyznaczyć zgodnie z § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia tj. na podstawie analizy tej wielkości dla obszaru analizowanego, z uwagi na lokalny kontekst przestrzenny oraz wnioski Inwestora.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji kubaturowej (dz. nr 82/91 o powierzchni 1066 m²) należy wyznaczyć w wysokości: od 24% do 26,5%.

Wskaźnik od 24% do 26,5% wyznaczono mając na uwadze zarówno wniosek Inwestora, jak i średnią wartość tego wskaźnika liczonego dla obszaru analizowanego.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem – nie mniej niż 50%.

d. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki.

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych są zróżnicowane.

Teren na którym lokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa położony jest na styku:

- zabudowy wielorodzinnej, komponowanej z brył o znacznych rozmiarach (działki po północnej stronie inwestycji) – budynek nr 12e - położony najbliżej inwestycji - ma elewacje o rozmiarach 24m (frontowa) i 14m (boczna)
- zabudowy jednorodzinnej i usługowej o elewacjach węższych (działki po południowej i zachodniej stronie inwestycji).

Niektóre z budynków wybudowano w granicach działek – tworząc zabudowę o charakterze bliźniaczym (szerokości elewacji frontowych mierzone łącznie – ok.: 16m, 17m, 19m, 20m, 25m, 26m) – a wzdłuż ul. Fredry – o cechach zabudowy szeregowej, kształtującej na fragmentach pierzeję (liczone łącznie osiągają szerokość ok. 32m oraz ok. 57m, przy czym szerokość 57m to suma elewacji frontowych pięciu budynków, a których dwa o nr 39 i nr 37 położone są w bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji i są one wyodrębnione przestrzenią większą wysokością brył oraz bramą przejazdową – mając elewacje frontowe o szerokość ok. 14m każdy - łącznie o szerokości ok. 28m).

Inwestor planuje wybudować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne z garażami w zabudowie bliźniaczej o elewacjach frontowej (tj. od strony planowanego zjazdu z dz. dr 82/51) – o szerokości liczonej łącznie - ok. 28 m (2 x 14m).

Według § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.
2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z § 6 ust. 2, tj. z analizy lokalnego kontekstu przestrzennego

Szerokość elewacji frontowej (tj. elewacji od strony drogi wewnętrznej prowadzonej na dz. nr 82/51) wyznacza się: 28 m ± 2m (tj. od 26m do 30m).

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

W obszarze analizowanym wysokości elewacji frontowych są zróżnicowane. Teren na którym lokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa położony jest na styku zabudowy wielorodzinnej, komponowanej z brył o znacznych rozmiarach (działki po północnej stronie inwestycji) oraz z drobnej zabudowy jednorodzinnej i usługowej o elewacjach zdecydowanie niższych (działki po południowej i zachodniej stronie inwestycji).

Szczegółową analizę wysokości brył budynków zawarto w analizie urbanistyczno-architektoniczną – w dostępnym w UMK programie 3D oraz programie Limon.

Inwestor planuje wybudować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne z garażami w zabudowie bliźniaczej o wysokości: do kalenicy ok 11m, do okapu – ok. 7m.

W bliskim sąsiedztwie znajdują się budynki o wysokości:

- budynek nr 12e - **13m** do kalenicy
- budynek nr 12d - **15m** do attyki
- budynek nr 37 - **12,5m** do kalenicy
- budynek nr 39 - **12,5m** do kalenicy
- budynek nr 16 - **11m** do kalenicy

Teren objęty wnioskiem przez Inwestora (dz. nr 82/91) kształtuje się na poziomie od ok. 239,54 m n.p.m. (część NW) - do ok 241,24 m n.p.m. (część NE).

Według § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.
4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1;

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia, a więc w sposób wynikający z analizy.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku wyznacza się na wysokości:

- *do poziomu kalenicy – od 11m do 13m*
- *do poziomu okapu – od 7m do 9m*

mierzone od poziomu terenu istniejącego.

f. Geometria dachu.

Działki leżące w obszarze analizowanym zabudowane są budynkami krytymi albo dachami połaciowymi o wyraźnie czytelnym nachyleniu połaci, kąt nachylenia połaci - od około 30° do około 45° (najczęściej są to budynki jednorodzinne) albo dachami płaskimi (przeważająca część budynków wielorodzinnych oraz pojedyncze jednorodzinne).

Występujące w obszarze kalenice sytuowane są równolegle lub prostopadle do frontu działek. Analiza wysokości budynków zawarta została w punkcie dotyczącym wysokości elewacji frontowej.

Inwestor planuje budynki kryte dachami połaciowym – kąt nachylenia ok. 30° z lukarnami i oknami połaciowymi.

Według § 8. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że zgodnie z § 8. Rozporządzenia - dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu w następujący sposób:

- *dach połaciowy o symetrycznym kącie nachylenia od 30° do 40°*
- *wysokość kalenicy i okapu jak w punkcie powyżej*
- *kalenica prostopadła lub równoległa do frontu działki*
- *dopuszcza się doświetlenie poddasza za pośrednictwem lukarn i/lub okien połaciowych*

g. Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno - architektonicznej:

Działki leżące w obszarze analizowanym zabudowane są najczęściej w niewielkim procencie, udział **powierzchni biologicznie czynnych** jest zróżnicowany. Na części działek urządzone są ogrody o charakterze ozdobnym i użytkowym.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Działka nr 82/91 obr. 47 jedn. ewid. Podgórze posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Aleksandra Fredry oraz pośredni dostęp do ww. drogi publicznej - ul. Fredry poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 82/51 obr. 47 jedn. ewid. Podgórze.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji uzbrojenie miejskie winno być uzupełnione w zakresie wskazanym w pismach znajdujących się w aktach sprawy.

Wnioski z analizy obszaru:

Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi art. 61, ust. 1, pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich (przykładowo dz. nr 265/4)
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. A. Fredry oraz pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Fredry – poprzez dr. wewnętrzną – dz. 82/51);
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia, co wynika z zawartych w aktach sprawy pism wydanych przez zarządcę drogi oraz przez dysponentów mediów
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
5. zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi stwierdzają opinie i uzgodnienia wydane dla niniejszej sprawy.

Projekt załącznika Nr 3 do decyzji o warunkach zabudowy:

„wyniki analizy” zawierającego część tekstową,
o której mowa w § 9 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – **przygotowała:** mgr inż. arch. Bożena Nieroda wpisana na listę samorządu zawodowego architektów nr MP-0420, uprawniona do sporządzania projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA
Aneta Płoskonka
p.o. Kierownika Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie
powiat: M. Kraków
jedn. ewid.: Podgórze
obrob.: 0047
nr działki: 82/91
sekcja: 7.124.11.08.2, 7.124.11.08.4
arkusz mapy w K.U.L.
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
stan na dzień: 24-06-2019
wykonano przez: Katarzyna Poltyra

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
GD-10.6642
12507
2019

Państwowa sieć zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	33546-356/2011	
Data wykonania kopii	z up. PR.24.06.2019A MIASTA KRAKOWA	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Katarzyna Poltyra	

LEGENDA

Stwierdzam zgodność z mapą
data 30.06.2019
podpis *Magdalena*

granicę obszaru analizowanego
linię rozgraniczającą teren inwestycji
obrazującą granice terenu objętego wnioskiem
w zakresie inwestycji kubaturowej
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
linię rozgraniczającą teren inwestycji
obrazującą granice terenu objętego wnioskiem
w zakresie infrastruktury technicznej
niezróżnicowaną linię zabudowy

Załącznik graficzny nr 4
do decyzji nr. AU-2/6730.2/149/2021
z dnia 16.11.2021 r.
Wyniki analizy urbanistycznej – architektonicznej
wyznaczone na mapie w skali 1:1000, stanowiące część graficzną decyzji
projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Bożena Nieroda
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów; nr MP-0420



URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41
Aneta Płoskonka
p.o. Kierownika Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

