

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.6730.2.2087.2011.AGR

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
0-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

DECYZJA NR AU-2/6730.2/1703/2012
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
Rynek Podgórski 1
Data 2012 -08- 09 (1)

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
ul. Kasprzowicza 29
Data 2012-08-09 LIP 2012 (1)
Kraków, dnia 30

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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), §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 (Dz. U. 2000, Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków, z dnia 03.10.2011 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem na działce nr 884/13 oraz na części działki nr 884/7 obr. 53 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Szarej w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy i zagospodarowania 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 mapy 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 mapy w aktach sprawy).

Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 03.10.2011 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem na działce nr 884/13 oraz na części działki nr 884/7 obr. 53 jedn. ewid. Podgórze wraz ze zjazdem z działki nr 1008/2 obr. jw. przy ul. Szarej w Krakowie W dniu 29.10.2011r. Inwestor dokonał korekty wniosku -wykreślił z nazwy inwestycji budowę zjazdu z działki nr 1008/2 obr.53 jedn. ewid. Podgórze w Krakowie. W związku z powyższym, obecnie tytuł inwestycji brzmi: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem na działce nr 884/13 oraz na części działki nr 884/7 obr. 53 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Szarej 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 toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 12.10.2011r. znak: ZIKiT/S/82342/11/IUO/63858 w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia z drogą publiczną
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 19.10.2011r.. znak: AU-02-5.6730.2.2087.2011.AGRWSBB w zakresie ochrony środowiska.

W wyniku przeprowadzonego 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, to znaczy, że:

- 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 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 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 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Annę Jakubczyk-Grabowską wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-0778.

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

Pani Beata Setterberg i Pani Urszula Czubek pismami z dnia 15.01.2012r. (data wpływu do tut. Wydziału 15.02.2012r.) wniosły uwagi i zastrzeżenia dotyczące:

- uzasadnienia kontynuacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na działkach sąsiednich tj: 884/11, 844/10, 884/9, 884/12 obr. 53 Podgórze,
- nieprecyzyjny sposób określenia linii zabudowy, przy równoczesnym braku powiązania z frontem działki,
- objęcia planowaną inwestycją tylko części działki nr 884/7 obr. 53 Podgórze bez wcześniejszego podziału tej działki,
- brak odniesienia się do kwestii związanych z analizą ewentualnych pozostałości archeologicznych terenie inwestycji, co jest wymagane na obszarze Miasta Krakowa,
- ochrony interesów osób trzecich po zrealizowaniu wnioskowanej inwestycji (m.in. prawidłowej komunikacji, dostępu światła dziennego do zabudowy istniejącej),
- zapewnienie dostępu wszystkich niezbędnych mediów do planowanej inwestycji,
- ograniczenie dostępu do istniejących budynków,
- wnioskodawcy tj. Gminy Miejskiej Kraków.

Pani Urszula Czubek pismem z dnia 20.06.2012 przekazała informację, że zwróciła się do Archiwum Urzędu Miasta Krakowa o udostępnienie dokumentacji decyzji UAN-III-8381/88/85co pozwoli potwierdzić że dojazd do pawilonu handlowego na działce nr 884/10 obr. 53 Podgórze od początku planowany był z dwóch stron (od ul. Szarej i od strony zaplecza). W związku z czym wniosła o wydłużenie terminu dostarczenia ww. dokumentów.

W przedmiocie powyższych uwag i zastrzeżeń rozstrzygnięto:

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. Zgodnie z art. 63 ust.2 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Warunkiem uzyskania niniejszej decyzji nie jest zgoda zarówno właściciela terenu inwestycji jak i innych stron postępowania, w szczególności właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, a zatem nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody stron biorących udział w postępowaniu, jak również od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia warunków nie przewidzianych obowiązującymi przepisami, o czym mowa w art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie powołanej ustawy jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., nr 80, poz. 717 wraz z późniejszymi zmianami):

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 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. Ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, jej parametry przestrzenne wynikające z analizy architektoniczno-urbanistycznej oraz z przepisów odrębnych. Nie stanowi jednak podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmian./. Na tym etapie decyzyjnym inwestor winien przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Na ww. etapie, po przedłożeniu przez inwestora projektu budowlanego, będą dokładnie rozpatrywane kwestie gabarytu i formy architektonicznej obiektu, dostępu światła dziennego do zabudowy istniejącej, lokalizacji otworów okiennych oraz ewentualnego podpiwniczenia w projektowanym obiekcie, przebiegu tras sieci, budowy ogrodzeń oraz będzie możliwe szczegółowe zbadanie, czy inwestycja spełnia warunki przewidzianej prawem ochrony interesów osób trzecich. Na podstawie ww. przepisów Organ udzielający pozwolenia na budowę może zobowiązać inwestora do przedłożenia dodatkowych opinii i ekspertyz w przypadku ewentualnego oddziaływania planowanej inwestycji na sąsiedni teren i istniejącą zabudowę. Kwestia zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w ww. Rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy będzie przedmiotem rozstrzygnięć decyzji o pozwoleniu na budowę. Strony biorące udział w ww. postępowaniu prowadzonym przed wydaniem tej decyzji, będą mogły wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia.

W kwestii uwag dotyczących wykazanej w analizie i projekcie decyzji kontynuacji funkcji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na działkach sąsiednich należy wyjaśnić, iż działający w sprawie uprawniony architekt (sporządzający analizę oraz projekt warunków zabudowy) odnosząc się do złożonych zastrzeżeń (notatka służbowa z dnia 04-04-2012), ustalił i uściślił, iż na dz. nr 884/8, 884/9, 884/10, 884/11, 884/12 występuje funkcja usługowa, zaś na dz. nr 880/1 i 880/2 występuje funkcja mieszkaniowa oraz usługowa.

W tym miejscu należy podkreślić, że zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 60 ust. 4 ww. ustawy, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, której wiedza ma dać gwarancję właściwego stosowania przepisu art. 61 ust. 1. Realizacja tych przepisów, jak również aktów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy oraz innych przepisów szczególnych, a także realizacja reguł postępowania administracyjnego określonego w KPA ma istotne znaczenie w ustaleniu warunków zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę, zaznacza się, iż wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno pod względem funkcji w obszarze analizowanym, jak i formy spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi 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). Kontekst powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy terenami

sąsiednimi stanowi ważny element opracowań urbanistycznych i także w tym przypadku nie został pominięty. Dopuszczone w przedmiotowej decyzji parametry zabudowy i zagospodarowania terenu (w szczególności funkcja, ogólne gabaryty dot. m.in. wysokości obiektu, jego formy architektonicznej, usytuowania linii zabudowy, możliwości lokalizacji budynku w granicy z działką sąsiednią oraz intensywność wykorzystania terenu) zostały wskazane w oparciu o charakterystykę zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym.

Odnosnie zarzutów dotyczących sposobu wyznaczenia linii zabudowy wyjaśnia się, iż została ona określona 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. Zgodnie z § 4. ww. rozporządzenia obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich lub w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. 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. Równocześnie § 4. 4 dopuszcza „inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

W przedmiotowej sprawie linię zabudowy dla dz.nr 884/7 ustalono zgodnie z § 4. 4. Takie a nie inne wyznaczenie linii zabudowy miało na celu uporządkowanie przestrzeni poprzez narzucenie kontynuacji kierunku (linii) już istniejącego oraz zapewnienie jednorodności powstającej bryły złożonej z kilku budynków. Wyznaczenie linii zabudowy w inny sposób mogłoby wprowadzić w zastanym układzie przestrzennym chaos.

Ponadto wyjaśnia się, że linię tę wskazano jednoznacznie. Należy podkreślić, że zapisy części tekstowej decyzji należy rozpatrywać łącznie z jej częścią graficzną. Nie ma wątpliwości o jaką drogę dojazdową chodzi i gdzie wskazano linię. W sytuacji zaś odsunięcia przedmiotowej działki od ul. Szarej (jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie) nieuzasadnione byłoby opisywanie linii zabudowy w odniesieniu do tej ulicy. Także przeprowadzona analiza i jej wyniki wskazały, że linię tę należy wyznaczać nie w odniesieniu do ul. Szarej lecz w odniesieniu do zabudowy sąsiedniej – w szczególności na działce sąsiedniej nr 884/12. Należy się zgodzić, że co do zasady linię zabudowy wyznacza się od strony frontu działki. Rozporządzenie ww. dopuszcza jednak inne wyznaczenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. W przedmiotowej sprawie jak wspomniano wcześniej linia zabudowy została wskazana właśnie w oparciu o wyniki analizy. Takie jej określenie jest więc zgodne z prawem i właściwe z powodów przestrzennych.

W kwestii zarzutów dotyczących podziału działki wyjaśnić należy, że zakres terenu objętego wnioskiem, a w konsekwencji terenu obowiązywania decyzji określa jedynie Wnioskodawca. Brak jest jakichkolwiek podstaw do narzucania mu przez Organ przebiegu granicy wniosku a w szczególności brak jest podstaw do nakazania by granicy wystąpienia były zgodne z granicami ewidencyjnymi działek. Równocześnie informuje się, iż zgodnie z art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zastosowanie znajduje art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli nieruchomość podlegająca podziałowi położona jest na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, wójt burmistrz albo prezydent miasta opiniuje zgodność podziału z przepisami odrębnymi. Jeżeli natomiast na terenie, na którym leży nieruchomość podlegająca podziałowi, przed złożeniem wniosku o podział wydana została decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i decyzja ta obowiązywała w dniu złożenia wniosku o podział, wydaje się opinię dotyczącą zgodności projektowanego podziału z wydaną decyzją WZ. W związku z powyższym podział działki będzie możliwy dopiero po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy na dany teren.

Odnosząc się do kwestii ewentualnej ochrony archeologicznej przedmiotowego terenu wyjaśnia się, iż przedmiotowa działka nr 884/7 nie znajduje się w strefie nadzoru archeologicznego, zlokalizowana jest również poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co zostało zaznaczone w załączniku nr 1 decyzji o warunkach zabudowy w pkt.II ust. 3. Na terenie inwestycji ani na działkach przyległych nie

znajdują się też jakiekolwiek budynki wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Także wnosząca uwagi w tej sprawie strona nie przedstawiła żadnych dokumentów mogących stanowić dowód istnienia na działce elementów mogących przedstawiających jakąś wartość z archeologicznego czy też czysto konserwatorskiego punktu widzenia.

W kwestii zarzutów dotyczących ochrony interesów osób trzecich po zrealizowaniu wnioskowanej inwestycji (m.in. prawidłowej komunikacji, dostępu światła dziennego do zabudowy istniejącej), wyjaśnia się, iż zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Uzyskane opinie odpowiednich instytucji w zakresie komunikacji (opinia ZIKiT) i mediów (przedłożone informacje techniczne) są wystarczające na etapie uzyskiwania decyzji WZ. Dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego do decyzji o pozwoleniu na budowę będą dokładnie rozpatrywane kwestie gabarytu i formy architektonicznej obiektu, dostępu światła dziennego do zabudowy istniejącej, lokalizacji otworów okiennych oraz ewentualnego podpiwniczenia w projektowanym obiekcie, przebiegu tras sieci, budowy ogrodzeń oraz będzie możliwe szczegółowe zbadanie, czy inwestycja spełnia warunki przewidzianej prawem ochrony interesów osób trzecich. Na podstawie ww. przepisów Organ udzielający pozwolenia na budowę może zobowiązać inwestora do przedłożenia dodatkowych opinii i ekspertyz w przypadku ewentualnego oddziaływania planowanej inwestycji na sąsiedni teren i istniejącą zabudowę. Kwestia zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w ww. Rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy będzie przedmiotem rozstrzygnięć decyzji o pozwoleniu na budowę. Strony biorące udział w ww. postępowaniu prowadzonym przed wydaniem tej decyzji, będą mogły wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia.

Zwraca się uwagę, że na etapie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Zgodnie z § 12 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, usytuowanie budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, powoduje objęcie sąsiedniej działki budowlanej obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

W kwestii prawidłowej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji dodać należy, że (jak wcześniej wspomniano) planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zaopiniowane przez właściwy do tego organ w trybie art. 53 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, a warunki wynikające z opinii zawarte są w treści przedmiotowej decyzji.

Odnosnie zarzutów dotyczących zapewnienia dostępu wszystkich niezbędnych mediów do planowanej inwestycji, wyjaśnia się, iż do wniosku o ustalenie warunków zabudowy zostały przedłożone wstępne warunki o możliwości przyłączenia planowanej inwestycji do poszczególnych mediów (MPWiK Spółki Akcyjnej- doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, ZIKiT- odprowadzenie wód opadowych, TAURON –doprowadzenie energii elektrycznej, Karpackiej Spółki Gazowniczej- doprowadzenie gazu).

W kwestii ograniczenia dostępu do istniejących budynków, wyjaśnia się, iż na dzień dzisiejszy brak jest dokumentów, z których wynikałaby służebność przechodu lub/i przejazdu obciążającego właściciela nieruchomości dz. nr 884/7 obr. 53 jedn. ewid. Podgórze na rzecz działek sąsiednich. Ponadto w elektronicznej księdze wieczystej KR1P/00261872/5 prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej teren inwestycji nie jest ujawnione żadne ograniczone prawo rzeczowe (np. służebność przejazdu i przechodu), które ograniczałoby możliwość zabudowy tej nieruchomości. Pismem z dnia 11.06.2012 r. tut. wydział zwrócił się do Pani Urszuli Czubek prosząc o przedłożenie stosownych dokumentów potwierdzających ewentualne prawo przejazdu. Do dnia dzisiejszego Pani Urszula Czubek nie złożyła żadnego nowego dokumentu w tej sprawie (ani w terminie siedmiu dni ani do 15.07.2012 r. jak wspominała w swoim piśmie z dnia 20.06.2012 r.) Poinformowała natomiast że wystąpiła do Archiwum Urzędu Miasta Krakowa o udostępnienie decyzji pozwolenia na budowę z 1985 roku w której stosowny urząd wyraził zgodę na dojazd do działki nr 884/10 obr. 53 Podgórze od strony zaplecza działki (od południa).

W związku z powyższym wyjaśnia się, iż zapisy decyzji o pozwoleniu na budowę z 1985r. (o której wspomina strona) nie stanowią przeszkody do takiego czy innego sformułowania treści niniejszej decyzji i jej wydania. Kwestie prawa przejazdu nie wynikają bowiem z decyzji o pozwoleniu na budowę lecz są regulowane w formie umów między właściwymi stronami lub w postępowaniu sądowym. Równocześnie zwraca się uwagę, że teren objęty inwestycją nie obejmuje całej nieruchomości – dz. nr 884/7, a jedynie jej część. Decyzja o warunkach zabudowy nie narusza interesów osób trzecich. W tym także wynikających z takich umów. Problematyka obciążeń nieruchomości prawami osób trzecich może dotyczyć działań podejmowanych dopiero na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, kiedy to inwestor ma obowiązek wykazania prawa do dysponowania terenem na cele budowlane. W tych okolicznościach zarzut naruszenia wcześniej wydanej decyzji nie można uznać za uzasadniony.

Wobec powyższego, mając również na względzie przepis art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi – ustalono że należy wydać niniejsze rozstrzygnięcie.

W zaistniałej sytuacji wstrzymywanie się z wydaniem decyzji jako nieznajdujące uzasadnienia w odpowiednich przepisach mogłoby być potraktowane jako naruszenie art. 35 § 1 k.p.a. Wyjaśnia się także, że pismem z dnia 11.06.2012r.tut. Wydział zwrócił się jedynie z prośbą o ewentualne dostarczenie dokumentów potwierdzających istnienie służebności przejazdu lub innych tego typu obciążeń właściciela działki nr 884/7 obr. 53 Podgórze. Jeżeli takowe byłyby dostarczone to informację na ten temat zawarto by w treści decyzji. Informacja taka nie mogłaby jednak wywołać zmiany treści rozstrzygnięcia. Byłaby jedynie wskazówką dla przyszłego inwestora o konieczności uwzględnienia praw nabytych innych osób w swoich działaniach. Tymbardziej więc brak jest podstaw do wstrzymania się z wydaniem decyzji.

Odnośnie zarzutów dotyczących Wnioskodawcy tj. Gminy Miejskiej Kraków, informuje się iż Zgodnie z art. 24 § 1 pkt 1 i 4 k.p.a. „Pracownik organu administracji publicznej podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie, w której jest stroną albo pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik sprawy może mieć wpływ na jego prawa lub obowiązki (pkt1), w której był świadkiem lub biegłym albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron, albo w której przedstawicielem strony jest jedna z osób wymienionych w pkt 2 i 3 (pkt 4)”

Prezydent Miasta Krakowa nie jest stroną postępowania, stroną tą jest, bowiem inna osoba – osoba prawna, jaką jest gmina. Art. 24 k.p.a. dotyczy wyłączenia pracowników, natomiast wyłączenie organu administracji jest przedmiotem regulacji art. 25 § 1 pkt 1 k.p.a.. Przepis ten stanowi, że organ administracji publicznej podlega wyłączeniu od załatwienia sprawy dotyczącej interesów majątkowych jego kierownika lub osób pozostających z tym kierownikiem w stosunkach określonych w art. 24 § 1 pkt 2. Za sprawę dotyczącą interesów majątkowych kierownika organu administracji uważa się sprawę, w której chodzi o wydanie decyzji mogącej mieć wpływ na stan majątkowy osób wymienionych w art. 25 § 1 pkt 1 k.p.a.. Przedmiotowa sprawa nie dotyczy interesów majątkowych Prezydenta Miasta Krakowa a wydana decyzja nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach tej osoby. Przepisy k.p.a. dotyczące wyłączenia organu od załatwienia sprawy administracyjnej nie pozwalają na przyjęcie poglądu o dopuszczalności wyłączenia organu od załatwienia sprawy ze względu na fakt, że organ rozstrzyga o prawach i obowiązkach jednostki organizacyjnej, która ten organ reprezentuje. Taki wniosek wynika również z faktu uchylecia (z dniem 6 grudnia 1994 r.) art. 27a k.p.a., który w § 1 stanowił, iż organy gminy podlegają wyłączeniu od załatwienia sprawy, w której stroną jest gmina. Przepis ten w wyraźny sposób regulował wyłączenie organów gminy od rozpatrzenia spraw, w których gmina była stroną postępowania. Uchylenie tego przepisu świadczy o woli ustawodawcy wprowadzenia odmiennej regulacji. Zakładając, że ustawodawca działa racjonalnie nie logiczny byłby wniosek, że uchylenie jednoznacznego przepisu miałoby na celu rozstrzyganie objętych nim stanów faktycznych w taki sam sposób, lecz na podstawie przepisów prawnych dotyczących w istocie innych stanów faktycznych w drodze interpretacji. Logiczny jest natomiast wniosek, że uchylenie art. 27a kpa miało na celu uchylenie zakazu orzekania przez organy gminy w sprawach dotyczących gminy.

Jak podkreślono w wyroku NSA z dnia 1 kwietnia 2009 r., sygn. akt II OSK 460/08 (Lex Nr 562860) gmina „jest z jednej strony nosicielem imperium (władztwa administracyjnego), z drugiej zaś podmiotem dominium (własności). Te dwie role gminy są rozdzielne. Czym innym jest obowiązek korzystania z władztwa administracyjnego, a czym innym wykonywanie uprawnień właścicielskich w stosunku do majątku komunalnego. Fakt, że te dwie role gminy są rozdzielne nie oznacza, że nie mogą być wykonywane przez gminę jednocześnie. Więcej, stosownie do woli ustawodawcy, zobowiązującego

gminy w przepisach prawa materialnego do rozstrzygania spraw indywidualnych oraz wyposażającego gminy w mienie komunalne, którym gmina ma racjonalnie gospodarować (...) gminy winny te dwie funkcje realizować jednocześnie, również w odniesieniu do własnego majątku. Ustawodawca nie wprowadza w tej mierze zakazu. To oznacza, że wójt, burmistrz (prezydent miasta) może wystąpić w charakterze nosiciela imperium w stosunku do własnej gminy. Wówczas wykonuje on funkcję organu administracji publicznej. I dopiero ta sytuacja rodzi ograniczenia, ale tylko w zakresie uprawnień procesowych gminy. W zakresie w jakim wójt, burmistrz (prezydent miasta) pełni funkcję organu administracji publicznej w stosunku do własnej gminy jako osoby prawnej nie jest on ani żaden z innych organów uprawniony do reprezentowania jej interesu prawnego. Uprawnienie do korzystania z władztwa administracyjnego przez organ gminy w odniesieniu do niej jako osoby prawnej następuje zatem kosztem jej uprawnień procesowych. W tym sensie zaakceptować należy stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 maja 2003 r. (OPS 1/03), w której Sąd ten najzupełniej zasadnie wychodzi z założenia, że powierzenie organowi jednostki samorządu terytorialnego właściwości do orzekania w sprawie indywidualnej w formie decyzji administracyjnej wyłącza możliwość dochodzenia przez tę jednostkę jej interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, w których to postępowaniach nie ma ona legitymacji procesowej, nie wyłączając, czego już NSA w przedmiotowej uchwale *expressis verbis* nie zawarł, możliwości orzekania przez organ jednostki samorządu terytorialnego w sprawach jej dotyczących. Taki też pogląd znaleźć można w literaturze przedmiotu (zob. T. Woś, Glosa do przywołanej wyżej uchwały NSA z 19 maja 2003 r., "Samorząd Terytorialny" nr 12, s. 70 i n.)."

Z powyższych względów uwagi dotyczące braku właściwości Prezydenta Miasta Krakowa nie można uznać za uzasadnione.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna w dniu 10.09.2012

Kraków, dnia 13.09.2012

INSPEKTOR

podpisano: Andrzej Preidl

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Biskupowski

Kierownik Wydziału
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach 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. 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. 23 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z 2002 r., Dz. U. Nr 101, poz. 926 ze zm.)”

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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem na działce nr 884/13 oraz na części działki nr 884/7 obr 53 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Szarej w Krakowie”.

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

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. na działkach nr 880/1, 880/2, 884/11, 884/10, 884/9, 884/12 obr. 53 Podgórze.

W ramach zamierzonej inwestycji przewiduje się budowę: budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym.

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 obowiązującą linię 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), rozumianą jako obowiązująca linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, wskazana w § 3 ust. 3 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 (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589):

linię zabudowy należy wyznaczyć od strony zachodniej tj. od strony drogi dojazdowej w odległości 3,0m od granicy pomiędzy działką nr 884/7 i 884/13.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wyznacza się na poziomie od 17% do 27%.

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

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji ustala się w wysokości min. 20%.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Wyznacza się szerokość elewacji frontowej od 6,0m do 10,0m. Za elewację frontową uznaje się elewację równoległą drogi dojazdowej tj. prostopadłą do ul. Szarej.

Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 1 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.)

Ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, do gzymsu lub okapu od 5,0m do 6,0m.

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

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- ustala się krycie budynku dachem dwu lub wielospadowym, symetrycznym / o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
- ustala się wysokość kalenicy od 7,0m do 8,0m w kalenicy.

Dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami i/lub oknami połaciowymi.

Kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy do frontu działki.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 rozporządzenia.

f. Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno – architektonicznej.

Projektowany budynek powinien nawiązywać wysokością i formą do zabudowy sąsiedniej tj. dz.nr 884/8, 884/9, 884/10, 884/11, 884/12.

Planowaną zabudowę należy zlokalizować w granicy z działką sąsiednią nr 884/12.

Dopuszcza się również zbliżenie lub zabudowę w granicy z działką sąsiednią nr 883/5.

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-02-5.6730.2.2087.2011.AGRSBB z dnia 19.10.2011 r):

- **Warunki w zakresie ochrony zieleni.**

Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych.

Należy zabezpieczyć na czas budowy systemy korzeniowe, korony i pnie drzew rosnących w pobliżu inwestycji.

W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do WKŚ z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni dot. drzew lub krzewów usuwanych w związku z inwestycją.

Na usunięcie drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów ozdobnych, których wiek nie przekracza 10 lat zezwolenie nie jest wymagane.

- **Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej.**

Rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami MPWiK S.A. w Krakowie.

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. 29 ust. 1 pkt 1, art. 38 ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 239 poz. 2019 ze zmianami).

Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji (tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych).

Dopuszcza się odprowadzenie do odbiorników (cieków naturalnych, rowów, kanalizacji) wód i ścieków opadowych w ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1) Pozostałą ilość wód i ścieków opadowych określoną z wykorzystaniem współczynników zależnych od zagospodarowania terenu należy retencjonować.

Wymagane jest określenie w decyzji o pozwoleniu na budowę warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji (zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27.04.2001 r. o odpadach Dz. U. Nr 62 poz. 628 ze zm.).

Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

- **Warunki w zakresie geologii.**

Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 126, poz. 839).

- **Ochrona powietrza, ochrona przed hałasem:**

Zgodnie z przyjętą polityką Miasta, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa oraz w programie ochrony środowiska dla Miasta Krakowa, zaleca się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ogrzewanie elektryczne lub lokalne źródła paliwa ekologiczne(gaz ziemny, lekki olej opalowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna).

W związku z występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od ul. Wielickiej i ul. Prostej planowany obiekt winien być projektowany i realizowany w sposób zapewniający odpowiednią, zgodną z przepisami prawa, ochronę przed hałasem.

Informuje się, że w przypadku nie uzyskania uzgodnień, zezwoleń lub pozwoleń wymaganych na podstawie przepisów prawnych związanych z ochroną środowiska, decyzja WZ może nie mieć kontynuacji w wydanym pozwoleniu na budowę.

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),

Uwzględniając zakres i funkcję zamierzenia inwestycyjnego określone we wniosku, dla którego niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy – stwierdza się, iż zamierzenie to nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., nr 199, poz. 1227). 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 inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody.

3. **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
Przedmiotowe działki znajdują się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

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

- **Zaopatrzenie w wodę** – jest możliwe w oparciu o miejską sieć wodociagową Ø 100 biegnącą w ul. Prostej poprzez budowę przyłącza - na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – jest możliwe przez budowę przyłącza niskiego napięcia w oparciu o istniejącą sieć rozdzielczą - na warunkach określonych przez dysponenta sieci (Enion).

- **Zaopatrzenie w gaz** – jest możliwe poprzez budowę przyłącza w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia, zlokalizowany w ul. Prostej.

- b. **Sposób zaopatrzenia w środki łączności.**

Zaopatrzenie w środki łączności jest możliwe po zawarciu umowy z dysponentem sieci teletechnicznej.

- c. **sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:**

- **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** - w oparciu o istniejący kanał sanitarny Ø 30 biegnący w ul. Szarej, po dostosowaniu i sprawdzeniu przepustowości, istniejącego przyłącza kanałowego do nieruchomości przy ul. Szarej 26d, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Odprowadzenie wód opadowych** – Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o istniejący miejski kanał opadowy biegnący w ul. Szarej oraz ul. Prostej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. O warunki odprowadzenia wód opadowych należy wystąpić do ZIKiT.

- **Gospodarka odpadami.**

Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

- d. **dostęp do drogi publicznej:**

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Szara (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz.U.03.80.717));

- e. **inne warunki w zakresie komunikacji:**

(na podstawie opinii ZIKiT znak: ZIKiT/S/82342/11/IUO/63858 z dnia 12.10.2011r.):

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego pn. jw. (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz.U.03.80.717));

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej jaką jest ul. Szara poprzez istniejący zjazd na drogę dojazdową, przebiegającą po terenie działki nr 884/7 obr.53 Podgórze (objętą przedmiotowym wnioskiem).

Obiekt budowlany powinien być usytuowany od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Prostej w odległości zgodnej z Art. 43 pkt 1,2 *Ustawy o drogach publicznych*;

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. Projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

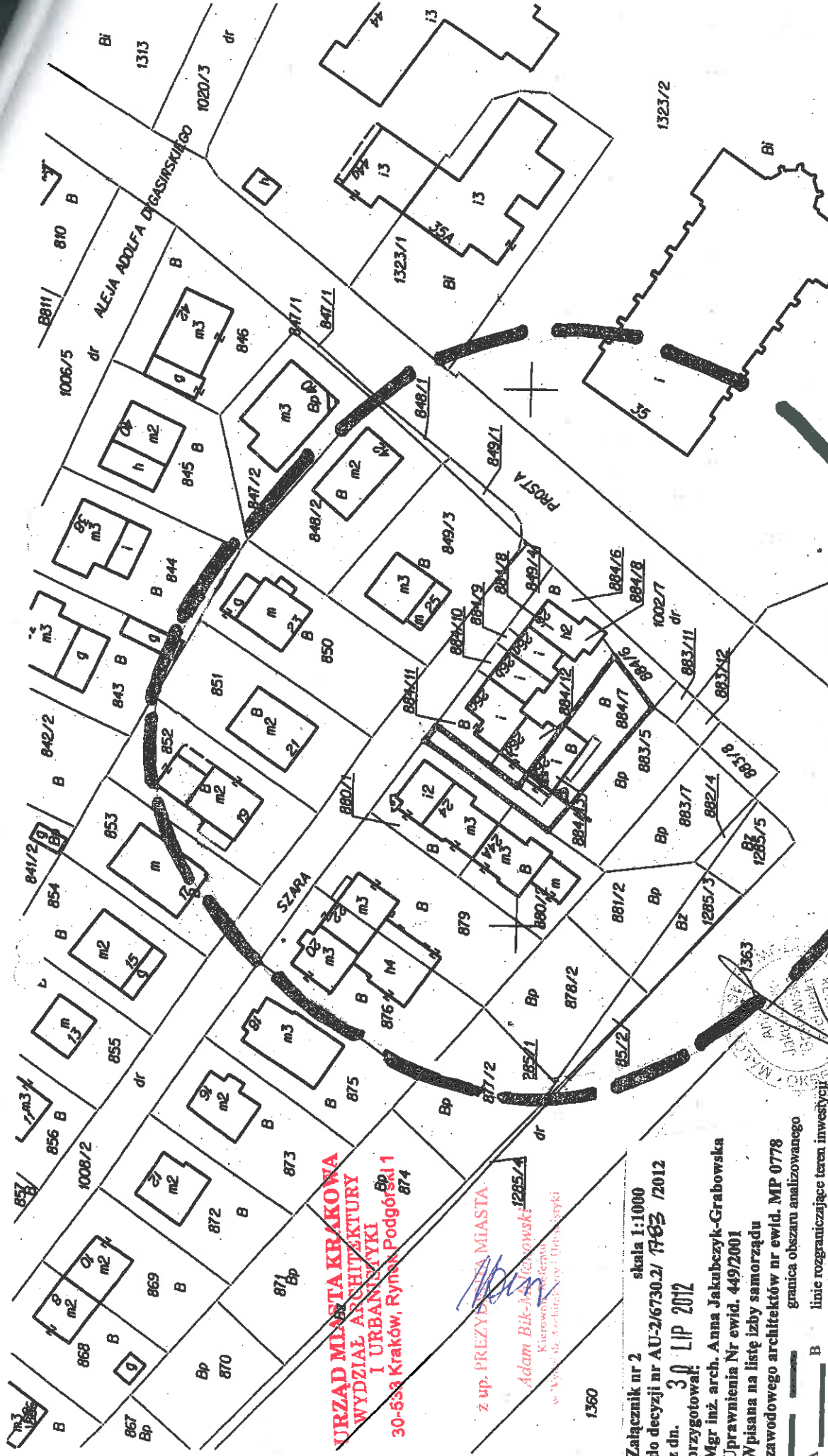
7. Inne

- Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03. 80.717 ze zmianami) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz. 628 z późn. zmianami) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133)
- O wydanie pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

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. Anna Jakubczyk -Grabowska
wpisana na listę samorządu
zawodowego architektów nr ewid. MP-0778



z up. PREZYDENTA MIASTA
Adam Mik-Mulanowski
Kierownik Referatu
Wydziału Architektury i Urbanistyki



URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1
Bp 874

z up. PREZYDENTA MIASTA
Adam Bik-Jankowski
 Kierownik Wydziału
 w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Załącznik nr 2 skala 1:1000
 do decyzji nr AU-2/6730.2/1783 /2012
 z dn. **30 LIP 2012**
 przygotował:
 Mgr inż. arch. Anna Jakubczyk-Grabowska
 Uprawnienia Nr ewid. 449/2001
 Wpisana na listę izby samorządu
 zawodowego architektów nr ewid. MP 0778

granicza obszar analizowanego
 linie rozgraniczające teren inwestycji
 granica obszaru objętego wnioskiem
 obowiązująca linia nowej zabudowy, o której mowa w §1-4
 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),
 rozumiana jako obowiązująca linia zabudowy w rozumieniu
 Polskiej Normy PN-B-01027

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy,
 o której mowa w § 3 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania
 wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

GD-05-1.6621... 6.2.2014

Odbitka z mapy ewidencji gruntów
 Skala 1:1000

Jednostka ewidencyjna 885/6
 Obręb nr 53

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
31-526 Kraków, ul. Grunwaldzka
 Reprodukcje, rozpowszechnianie i wyrażenie
 niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym
 mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r.
 Prawo geodezyjne i kartograficzne
 (Dz. U. z 2010 r. Nr 146, poz. 985 i 237)
27 WRZ 2011
Sybil
 (data)
 (imię i nazwisko, podpis, stanowisko)

30 LIP 2012

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem na działce nr 884/13 oraz na części działki nr 884/7 obr 53 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Szarej w Krakowie”.

Opracowana przez: mgr inż. arch. Annę Jakubczyk-Grabowska, wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów - nr MP 0778

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.

- W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działce nr 884/13 oraz na części działki nr 884/7 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.
- W obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Są to między innymi działki nr 880/1, 880/2, 884/11, 884/10, 884/9, 884/12 obr. 53 Podgórze.

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. Jest to również zgodne z przepisami odrębnymi.

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Działki stanowiące teren inwestycji są położone w południowo wschodniej części miasta, w obszarze, zabudowy osiedlowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i jednorodzinnej. Teren inwestycji położony jest przy ulicy Szarej.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki, stanowią budynki jednorodzinne, budynki wielorodzinne oraz budynki usługowe.

Teren inwestycji to nieregularna działka znajdująca się w zespole niskiej zabudowy usługowej. Przedmiotowy teren przylega również do ul. Prostej. Wschodnią pierzeję ul. Prostej w determinuje budynek kościoła pw. MB Dobrej Rady.

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

Zabudowa w obszarze analizowanym wyposażona jest w niezbędny układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną.

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występuje:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

zabudowa usługowa

drogi wewnętrzne

drogi publiczne

obiekty infrastruktury technicznej

Wyniki:

W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej. Projektowana funkcja mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowiła kontynuację funkcji w terenie analizowanym.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

a. Forma architektoniczna.

W obszarze analizy zabudowę stanowią różne rodzaje i typy zabudowy. Krajobraz miejski w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji kształtuje głównie zabudowa osiedlowa zabudowa osiedlowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa oraz zabudowa usługowa.

Budynki posiadają dachy połaciowe i płaskie, wysokość 2, 3 i 4 kondygnacji.

b. Linia zabudowy.

Linia zabudowy kształtuje się w następujących odległościach w stosunku do frontu działek:

Wzdłuż działki drogowej nr 1008/2 po jej południowej stronie linia zabudowy kształtuje się w odległości od około 2,0m (dz.880/1), około 2,5m (dz.nr 884/10), około 3,0m (dz.nr 884/8), do około 3,5m ((dz.nr 876). Po północnej stronie linia przebiega w odległości około 5,0m (dz.nr 849/3), około 9,5m (dz.nr 852,851) i około 23,0m (dz.nr 850). Dla przedmiotowej działki należy ustalić linię zabudowy jako kontynuację zabudowy na działkach sąsiednich tj. dz.nr 884/12 i 884/11. Budynki te zlokalizowane są w odległości około 3,0m od dz. 884/7 (drogi dojazdowej).

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że, linię zabudowy od strony drogi dojazdowej (dz. nr 884/7) można wyznaczyć jako kontynuację linii zabudowy na działce sąsiedniej tj. dz.nr 884/12.

Zgodnie z § 4 pkt.4 Rozporządzenia, linię nowej zabudowy należy wyznaczyć w następujący sposób:

Obowiązującą linię 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), rozumianą jako obowiązująca linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, wskazana w § 3 ust. 3 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 (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589):

linię zabudowy należy wyznaczyć od strony zachodniej tj. od strony drogi dojazdowej w odległości 3,0m od granicy pomiędzy działką nr 884/7 i 884/13.

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

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu dla działek w obszarze analizowanym wynosi ok. 43%. Kształtuje się od około 10 % (dz. nr 1323/2) do około 84% (dz.nr 884/9) i 100% (dz.nr 884/8).

Szczegółowe zestawienie poszczególnych wskaźników w tabelce poniżej.

Numer działki	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki %
853	28%
852	23%
851	20%
850	19%
849/3	17%
848/2	22%
876, 879	24%
880/2	40%
880/1	50%
884/8	100%
884/9	84%
884/10	76%
884/11	53%
884/12	75%
1323/2	10%
Średni wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	43%

Udział powierzchni biologicznie czynnej w analizowanym terenie jest zróżnicowany. Kształtuje się na poziomie od 10% do 30%. Dla zachowania równowagi stosunku terenów zabudowanych do terenów zielonych wynika konieczność zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.

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. w na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji należy wyznaczyć w następujący sposób: Mając na uwadze powierzchnię terenu inwestycji przeznaczonego jako teren do zabudowania obiektem kubaturowym oraz program inwestycji, a także warunek kontynuacji parametrów występujących w obszarze analizowanym, konieczne jest wyznaczenie wskaźnika powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji na poziomie od 17% (najniższy wskaźnik w obszarze) do 27% (najwyższy wskaźnik możliwy do wyznaczenia dla przedmiotowej działki).

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

Szerokość elewacji budynków w obszarze analizowanym jest zróżnicowana. Szerokości elewacji budynków kształtują się od około 6,0m (dz.nr 884/12, 884/10, 884/9), 8,0m (dz.nr 884/8), 10,0m (dz.nr 884/11, 849/3, 850, 851), 12,0m (dz.nr 852), do około 21,0m (dz.nr 876,879) i 24,0m (dz.nr 1323/2).

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków znajdujących się w obszarze analizowanym wynosi około 10,0m.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowych nowej zabudowy należy ustalić, na podstawie szerokości elewacji budynków występujących w obszarze analizowanym w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia.

Szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy wyznaczyć w następujący sposób:

Szerokość elewacji frontowej powinna wynosić od 6,0m do 10,0m w nawiązaniu do zabudowy na dz.nr 884/12, 884/10, 884/9, 884/11.

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej. (wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostym 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).

W obszarze analizowanym nie jest wykształcona jednolita wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej. Przebiega ona na wysokości drugiej lub trzeciej kondygnacji, w przypadku budynków mieszkalnych i usługowych. Budynek sakralny (budynek kościoła pw. MB Dobrej Rady) kształtuje się na wysokości około 26,0m.

Budynki występujące w obszarze analizowanym, przekryte są dachami płaskimi, oraz dachami połaciowymi, o wyraźnie zaznaczonych spadkach połaci dachowych i o różnych wysokościach górnych krawędzi elewacji frontowych, zależnie od usytuowania budynków względem frontu działki. Wysokości okapów/gzymsów podokapowych budynków wynoszą od około 4,0m do około 8,5m, a ich kalenic głównych od około 7,0m do około 13,5m nad terenem. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków przekrytych dachami płaskimi wynoszą od około 6,0m, do około 9,0m.

Wysokość górnej krawędzi elewacji budynku, do którego będzie przylegać planowany budynek (dz.nr 884/12) wynosi około 5,0m – 5,5m, a wysokość w kalenicy wynosi około 8,0m.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć w następujący sposób: Zachowanie ładu przestrzennego i utrzymanie dotychczasowych zasad kształtowania architektury w rejonie wymaga, by planowana zabudowa kontynuowała wysokości występujące w obszarze analizowanym. A zatem wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub okapu ustala się od 5,0m do 6,0m w nawiązaniu do budynków sąsiednich (dz.nr 884/12, 884/11).

f. Geometria dachu.

W obszarze analizowanym nie jest wykształcona jednolita wysokość budynków, wysokości elewacji frontowej czy formy dachu. Dachy zróżnicowane są pod względem gabarytu, formy oraz wysokości. Krawędzie elewacji frontowych budynków mieszkalnych i usługowych przebiegają na wysokości drugiej lub trzeciej kondygnacji. Wysokość budynków w kalenicy kształtuje się od około 7,0m do około 13,5m nad terenem. Dachy połaciowe występujące w obszarze analizowanym posiadają kąty od 15°÷45°. Wysokości budynków przekrytych dachami płaskimi wynoszą od około 6,0m do około 9,0m. Układ kalenicy względem frontu działki jest zróżnicowany (zarówno prosty jak i równoległy). Poddasza użytkowe doświetlane są za pomocą okien połaciowych lub lukarn.

Wysokość kalenicy budynku do którego będzie przylegać planowany budynek (dz.nr 884/12) wynosi około 8,0m, a wysokość górnej krawędzi elewacji tego budynku wynosi około 5,0m – 5,5m.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu w następujący sposób: Dla wnioskowanego budynku ustala się geometrię dachu w nawiązaniu do formy dachów występujących w obszarze analizowanym, a szczególnie z najbliższego sąsiedztwa: dach dwu lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia od 15° do 40°.

Wysokość kalenicy należy wyznaczyć w następujący sposób: Nowa zabudowa powinna nawiązać wysokościami do dachów budynków sąsiednich ((dz.nr 884/12, 884/11) i powinna wynosić od 7,0m do 8,0m w kalenicy.

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

W obszarze analizowanym często występują budynki mieszkalne oraz usługowe i garażowe zlokalizowane w granicach działek lub w zbliżeniu do granic. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi budynek zlokalizowany w granicy z działką objętą wnioskiem. Jest on

fragmentem całego zespołu budynków (małego kwartału) zlokalizowanych w granicach działek (dz.nr 884/8, 884/9, 884/10, 884/11, 884/12).

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Szarej.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

Rejon inwestycji uzbrojony jest w miejską sieć wodociagową, kanalizacyjną, gazową oraz energetyczną.

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 (tj. dz. nr 880/1, 880/2 obr. 53 Podgórze).
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Szarej);
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
5. planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 - sporządziła:

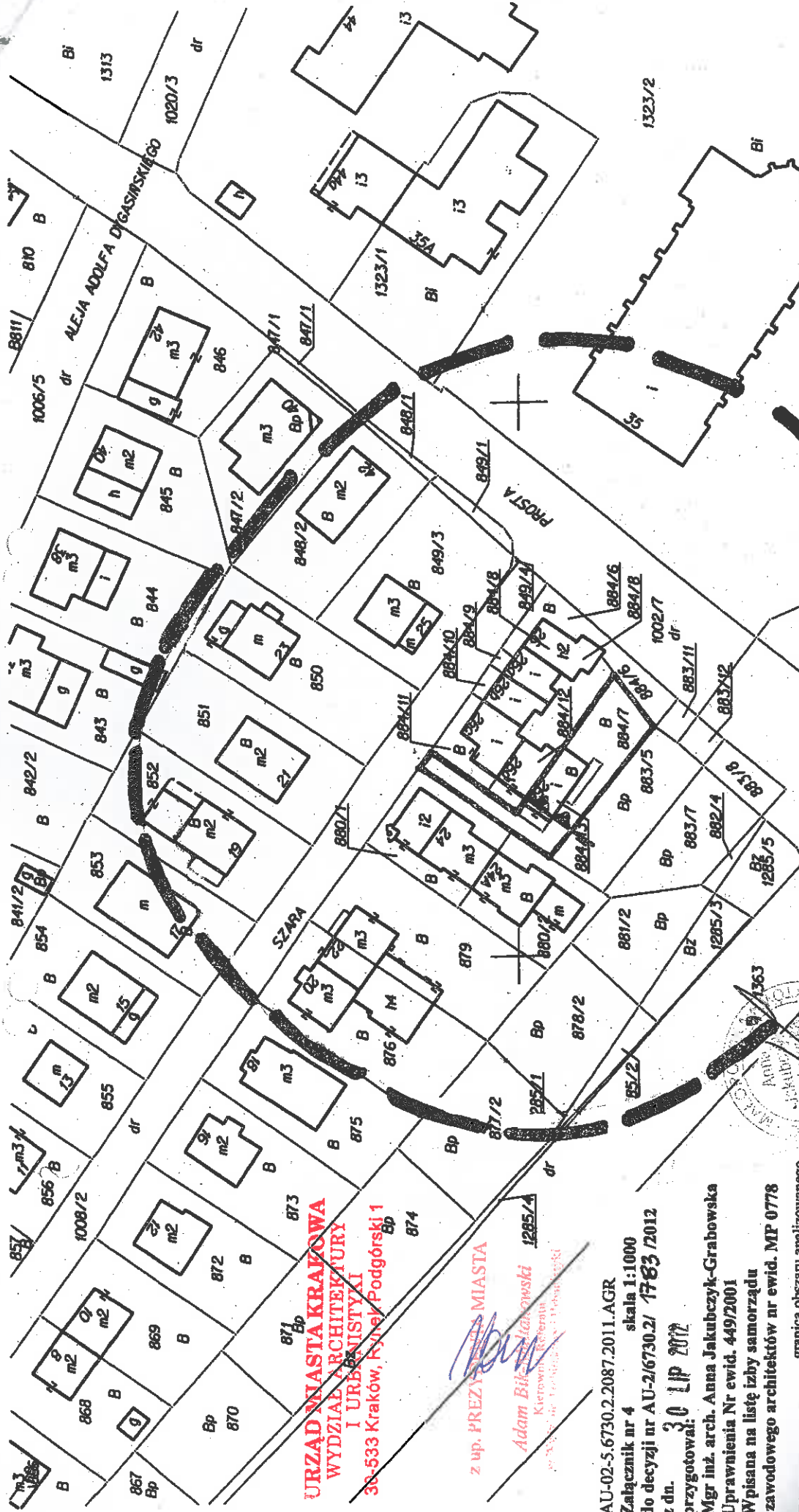
mgr inż. arch. Anna Jakubczyk -Grabowska
Wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów nr ewid. MP-0778



z up. PRZYZYDENTA MIASTA

Adam Bili-Multanowski

Kierownik Referatu
w Urzędzie Architektury i Urbanistyki



URZĄD MIASTA KRAKOWA
 Ośrodek Dokumentacji Geodezji i Kartografii
 31-526 Kraków, ul. Grunwaldzka 173
 Reprodukowanie, rozpowszechnianie i wykorzystywanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne
 (Dz. U. z 2010 r. Nr 164, poz. 1588)
 27 WRZ 2011
 Kraków

GD-05-1.6621...
 2014
 Odbitka z mapy ewidencji gruntów
 Skala 1:1000
 Jednostka ewidencyjna 845/1
 Obręb nr 53

URZĄD MIASTA KRAKOWA
 WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
 I URBANISTYKI
 30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

z up. PREZYDENTA MIASTA
 Adam Bilicki
 Kierownik Referatu

AU-02-5.6730.2.2087.2011.AGR
 Załącznik nr 4 skala 1:1000
 do decyzji nr AU-2/6730.2/ 1783 /2012
 z dn. 30 LP 2012
 przygotował:
 Mgr inż. arch. Anna Jakubczyk-Grabowska
 Uprawnienia Nr ewid. 449/2001
 Wpisana na listę izby samorządu
 zawodowego architektów nr ewid. MP 0778

granicę obszaru analizowanego
 linie rozgraniczające teren inwestycji
 granicę obszaru objętego wnioskami
 obowiązująca linia nowej zabudowy, o której mowa w §1.4
 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),
 rozumiana jako obowiązująca linia zabudowy w rozumieniu
 Polskiej Normy PN-B-01027

Niniejszy załącznik obejmuje część wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej,
 o której mowa w § 3 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu
 ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu
 w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,