

Data 2010-01-13 (1)

Nr zał.

Pobrano opłatę Kraków, dnia 31. GRU 2009

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.MTR.7331-1580/09

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

30-533 Kraków, Rynek Podgórski

DECYZJA NR AU – 2/7331/3835/09

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 (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), §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. Kasprówicza 29, 31-523 Kraków, z dnia 06.07.2009 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 227/2 obr. 52 jedn. ewid. Krowodrza oraz wjazdem z działki nr 286/1 obr. 52 jedn. ewid. Krowodrza przy ul. Pod Szańcami w Krakowie”.

Załączniki stanowiące integralną część niniejszej decyzji:

Nr 1 - Warunki zabudowy terenu (część tekstowa)

Nr 2 - Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1:1000, stanowiące część graficzną decyzji

Nr 3 - Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w § 3 ust. 1 i § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) (część tekstowa)

Nr 4 - Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej, wyznaczone na mapie w skali 1:1000, stanowiące część graficzną decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 06.07.2009 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką, Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprówicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 227/2 obr. 52 jedn. ewid. Krowodrza oraz wjazdem z działki nr 286/1 obr. 52 jedn. ewid. Krowodrza przy ul. Pod Szańcami 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 uzgodnienia w zakresie wymaganych przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

Data 2010-01-13 (1)

Nr zał.

Pobrano opłatę skarbową zł

1. W toku postępowania organ wystąpił o uzgodnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z uwagi na fakt, iż w terminie 21 dni od przesłania projektu decyzji o warunkach zabudowy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w sprawie, należało uznać, zgodnie z treścią art. 53 ust. 5c w zw. z art. 60 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił projekt decyzji pozytywnie.

Uzyskano ponadto następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 06.08.2009 r. znak: ZIKiT/S/49692/09/IUO/37119 w zakresie obsługi komunikacyjnej.
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 04.08.2009 r. znak: WS-05.AB.7624-1021/09 w zakresie ochrony środowiska.
3. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków UMK z dnia 06.08.2009 r. znak: KD-01-1.AC.4073-663/09 w odniesieniu do obszarów objętych strefą nadzoru archeologicznego.

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:

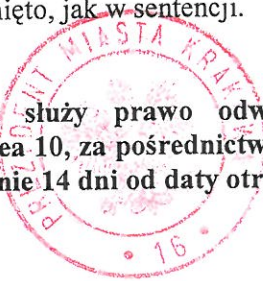
1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – 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 działki nr 213/9 obr. 9 jedn. ewid. Krowodrza stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w wypisie z rejestru gruntów jako: BI wył. - nie mają zatem zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r Nr 16 poz.78 ze zmianami)
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Agnieszkę Spułę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów - nr KT-345.

W toku postępowania strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń do projektowanej inwestycji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak w sentencji.

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.



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Adamowski
Kierownik Urzędu
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.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej.

Wobec niezaskerzenia niniejszej decyzji w terminie i trybie
ustawowo przewidzianym, stała się ona ostateczna
w dniu 04.02.2010r.
Kraków, dnia 08.02.2010r.

PODZIAŁOWY
PEKTOR

Małgorzata Trybus

Otrzymują:

1. Strony według wykazu znajdującego się w aktach sprawy
2. Rejestr Centralny
3. a/a

AU-02-5.7331-1580/09

ZALĄCZNIK NR 1

do decyzji Nr AU-2/7331/3835/09

z dnia 31 GRU 2009

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

WARUNKI ZABUDOWY

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 227/2 obr. 52 Krowodrza oraz wjazdem z działki nr 286/1 obr. 52 Krowodrza przy ul. Pod Szańcami w Krakowie”

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie ewidencji gruntów w skali 1 : 1000, stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej decyzji (część graficzna wyników 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
drogi wewnętrzne

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich nr 186 i 229 obr. 52 Krowodrza.

II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a. linia zabudowy** zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji:
Określa nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy działki drogowej ul. Pod Szańcami, jako kontynuację usytuowania budynku nr 6 na działce nr 228.
Linię nowej zabudowy wyznaczono zgodnie z § 4, ust. 4 Rozporządzenia.
- b. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej:**
Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 14 % powierzchni działki nr 227/2 obr. 52 Krowodrza.
Wskaźnik powyższy wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia.
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na nie mniej niż 60 % terenu j.w.
Wskaźnik ten ustalono mając na uwadze znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zainwestowanych w obszarze oraz w nawiązaniu do wymogu zawartego w opinii WKŚ.
- c. szerokość elewacji frontowej :** ustala się w przedziale od 9 do 14 m
Szerokość elewacji frontowej wyznaczono zgodnie z § 6, ust.1 Rozporządzenia.
- d. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**

Ustala się do 5 m jako wysokość do okapu, z możliwością zastosowania facjat o wysokości do 7,5 m do szczytu facjaty.

Powyższy wskaźnik ustalono zgodnie z § 7, ust. 4 Rozporządzenia

e. geometria dachu :

Dach dwuspadowy symetryczny, z możliwością zastosowania przyczółków i naczółków o następujących parametrach :

- kierunek kalenicy równoległy do frontu działki
- wysokość głównej kalenicy do 9 m
- wysokość do okapu jak w p-kcie d.
- kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35 – 45°.
- doświetlenie poddasza facjaty, lukarny, okna połaciowe

Powyższe ustalono zgodnie z § 8 Rozporządzenia

f. inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu :

Zaleca się stosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, w tym naturalnych.

Pokrycie dachu zalecana dachówka ceramiczna lub inne materiały o rozdrobnionej fakturze, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

Kolorystyka ścian zalecana w odcieniach bieli, szarości, w barwach pastelowych, lub z wykorzystaniem materiałów naturalnych, także we fragmentach.

Ogrodzenie od ulicy ażurowe, z możliwością zastosowania we fragmentach pełnego.

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 gospodarki wodnej, ochrony powietrza i ochrony przed hałasem, z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska, znak: WS-05.AB.7624-1021/09 z dnia 4.08.2009 r. wraz z korektą z dnia 27.10.2009 r.

Na terenie planowanej inwestycji rosną drzewa i krzewy ozdobne, m.in. : leszczyna, bzy, jaśminowce oraz najprawdopodobniej modrzewie i lipa w rejonie zachodniej granicy działki nr 227/2. Na terenie planowanej inwestycji rosną również drzewa i krzewy ozdobne w wieku poniżej 5 lat oraz drzewa owocowe.

Usunięcie drzew i krzewów w wieku poniżej 5 lat oraz owocowych nie wymaga zezwolenia.

Dla planowanej inwestycji określa się następujące warunki :

Pod względem ochrony zieleni :

- W planowanej inwestycji należy dążyć do zachowania i maksymalnej ochrony istniejących drzew i krzewów.
- Odnosnie drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją, należy w pierwszej kolejności rozważyć możliwość ich przesadzenia w inne miejsce (po uzyskaniu zezwolenia), kierując się wiekiem, wymiarami, charakterem i stanem poszczególnych egzemplarzy.
- Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
- Zastosowanie technologii pozwalającej na ochronę systemów korzeniowych istniejących drzew; prowadzenie prac sposobem ręcznym w ich zasięgu; zakaz

składowania materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych; zabezpieczenie drzew na czas trwania budowy (koron, pni i systemów korzeniowych). W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy poza w/w w pierwszych trzech akapitach) posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów usuwanych w związku z inwestycją, załączając stosowne dokumenty.

Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej :

- Zgodnie z § 26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka budowlana może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska. Zgodnie z § 34 zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi. Inwestycja została zlokalizowana na terenie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego, podlegającego szczególnej ochronie środowiska. Z uwagi na powyższe, jak również lokalizację systemu kanalizacyjnego w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, tut. Wydział stoi na stanowisku, iż gospodarkę ściekową należy rozwiązać w oparciu o kanalizację miejską, na zasadzie realizacji lokalnej przepompowni (do kanału w ul. Pod Szańcami) bądź grawitacyjnie (do kanału w ul. Kosmowskiej) przez grunty prywatne. W przypadku braku możliwości zastosowania w/w rozwiązań tut. Wydział dopuszcza realizację zbiornika wybieralnego szczelnego na nieczystości ciekłe.
- 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 dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2005 nr 239 poz. 2019 ze zmianami).
- Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu.

Geologia :

Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w/s ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.Nr 126, poz. 839)

Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem :

- Zgodnie z przyjętą polityką miasta, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, w Programie Ochrony Środowiska dla miasta Krakowa oraz w Programie Ochrony Powietrza dla miasta Krakowa należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, ogrzewanie elektryczne lub lokalne źródła na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna) .

- b. **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**

Na przedmiotowym terenie nie występują elementy środowiskowe i przyrodnicze wymagające ochrony.

Teren inwestycji położony jest w obszarze Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie uzgodnił zamierzenie inwestycyjne.

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

Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej. Teren inwestycji znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Teren inwestycji położony jest w strefie nadzoru archeologicznego. Zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 6.08.2009 r., znak KD-01-1.AC.4073-663/09 inwestor winien zapewnić nadzór archeologa podczas prowadzenia prac ziemnych. Na przeprowadzenie prac archeologicznych wymagane jest uzyskanie stosownego pozwolenia w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie.

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

a. **Sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą**

Zaopatrzenie w wodę:

jest możliwe z miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej w ul. Pod Szańcami na warunkach dysponenta sieci - MPWiK S.A.

Zaopatrzenie w energię elektryczną o mocy przyłączeniowej 14 kW jest możliwe z miejskiej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

Zaopatrzenie w energię ciepłą:

Zaopatrzenie w gaz jest możliwe z gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego na działce nr 227/2 na warunkach dysponenta sieci.

b. **Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami**

Odprowadzenie ścieków:

W rejonie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ centralny). Z uwagi na niekorzystne ukształtowanie terenu (przeciwspadek) oraz posadowienie miejskiego kanału w ul. Pod Szańcami brak jest możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiej sieci. W związku z powyższym dopuszcza się zastosowanie szczelnego zbiornika wybieralnego zgodnie z warunkami określonymi w pkt II.2.a.

Odprowadzenie wód opadowych :

Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji zgodnie z warunkami określonymi w pkt II.2.a.

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.

c. **Dostęp do drogi publicznej**

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Pod Szańcami.

d. **Inne warunki w zakresie komunikacji**

wynikające z opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 6.08.2009 r., znak ZIKiT/S/49692/09/IUO/37119 :

- Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej jaką jest ul. Pod Szańcami poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji.
- Przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdu z ul. Pod Szańcami należy uzyskać w ZIKiT w Krakowie zezwolenie na lokalizację zjazdu w formie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 Ustawy o drogach publicznych.
- Projekt budowlany zjazdu z ul. Pod Szańcami należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie .
- Projekt budowlany zjazdu należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz.U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430).
- Obiekt budowlany przy ul. Pod Szańcami powinien być usytuowany w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni 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. Inne

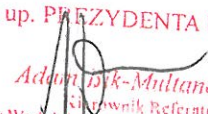
- Zgodnie z art. 2 ust.2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 628 ze zmianami) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno - budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- O wydanie pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Przygotowała:

mgr inż. arch. Agnieszka Spuła
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego urbanistów nr KT-345


Agnieszka Spuła
Członek Izby Urbanistów
nr KT-345

z up. PREZYDENTA MIASTA


Adam Dyk-Multanowski
Członek Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

przeprowadzonej 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 wolnostojącego z garażem na działce nr 227/2 obr. 52 Krowodrza oraz wjazdem z działki nr 286/1 obr. 52 Krowodrza przy ul. Pod Szańcami w Krakowie”

W celu ustalenia wymagań dla planowanego na działce nr 227/2, obr. 52 Krowodrza w Krakowie, zamierzenia inwestycyjnego wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone na części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono, wokół wnioskowanego terenu inwestycji, zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczące 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 objętego wnioskiem terenu inwestycji i nie mniejszej niż 50 m.

W obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej (ul. Pod Szańcami), które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to działki nr 186 i 229 obr. 52 Krowodrza.

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

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

1. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

a. forma architektoniczna : budynki wolnostojące, budynki w układzie bliźniaczym (o zróżnicowanym gabarycie i formie), spotykane są budynki mieszkalne i garaże sytuowane w granicach lub w zbliżeniu do granic działek. Forma budynków jest zróżnicowana, starsze budynki mają proste dwuspadowe dachy z nieużytkowym poddaszem, w nowszych forma dachów jest prosta (zwykle dwuspadowe) lecz pojawiają się okna połaciowe i lukarny. Obok budynków z dachami dwuspadowymi występują budynki z płaskimi

dachami o prostej sześciennej formie i nieurozmaiconym detalu realizowane wg typowych projektów charakterystycznych dla architektury lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Na działkach w północnej części obszaru, w klinie pomiędzy ul. Głogowiec i Kosmowskiej występuje duża ilość tradycyjnej zabudowy gospodarczej. Wśród starszej zabudowy obszaru wyróżnia się budynek mieszkalny na działce nr 226/2, o dwuspadowym, dość zniszczonym, dachu krytym dachówką i o wydłużonym kształcie bryły usytuowany w granicy działki drogowej ul. Głogowiec, z frontem skierowanym do ul. Kosmowskiej. Natomiast w części południowej – spory budynek nr 9 a, gabarytem przewyższającym otoczenie, z czterospadowym dachem o niezbyt dużym nachyleniu, o charakterystycznych nietypowych podziałach stolarki okiennej.

b. linia zabudowy :

- przy ul. Pod Szańcami , po stronie terenu inwestycji znajdują się tylko dwie zabudowane działki – budynek nr 2 na działce nr 229 usytuowany jest dość blisko działki drogowej (ok. 4 m), natomiast na działce nr 228, znajdują się 3 budynki mieszkalne, przy czym najbliższy położony terenu inwestycji obiekt jest cofnięty wgłąb działki (ok. 14 m od granicy), następny (stary drewniany) usytuowany jest 6 m od granicy działki drogowej - jego położenie wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla działki nr 227/2 – terenu inwestycji.

- po drugiej stronie ulicy Pod Szańcami budynki w pierwszej linii, w części naprzeciw terenu inwestycji , znajdują się w odległości ok. 6 m od granicy działki drogowej, a w części wschodniej zabudowa jest cofnięta głębiej.

Natomiast przy ul. Głogowiec i L. Kosmowskiej brak jednoznacznie wykształconych linii zabudowy.

c. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany i wynosi od 4 % - 38 % , przy czym największe wartości (28, 32 i 38 %) występują przy ul. Kosmowskiej; na pozostałych działkach wskaźnik ten waha się od 4 do 22 %. Średni wskaźnik w całym obszarze wynosi 14 % (13,58).

d. szerokość elewacji frontowej :

Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynoszą od 7 do 22 m, średnia szerokość to 11,5 m (11,52)

e. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki -

W obszarze analizowanym większość zabudowy z dachami połaciowymi posiada kalenice równoległe do ulicy.

Charakterystyczne wysokości elewacji frontowych wynoszą :

- od ok. 3,5 do ok. 8 m (do 9,5 do szczytu facjaty) w budynkach z dachami spadzistymi i o kalenicach równoległych do ulicy (do okapu) oraz do 9 m przy kalenicy prostopadłej do ulicy.
- w budynkach o dachach płaskich od 3,5 do 9,5 m.
- średnia wysokość elewacji frontowej wszystkich budynków z dachami połaciowymi wynosi 5,6 m ; a w budynkach o kalenicach równoległych do ulicy 5,2 m.

f. geometria dachu : w obszarze analizowanym występują dachy połaciowe spadziste, symetryczne głównie dwuspadowe (jeden budynek ma dach czterospadowy) oraz dachy płaskie.

Kąt nachylenia połaci wynosi najczęściej 40 – 45 ° , mniejszy (ok. 35 °) występuje w dachu czterospadowym. Zdecydowanie przeważają kalenice ukształtowane równoległe do frontów działek. Jako doświetlenia poddaszy występują lukarny, okna połaciowe i facjaty. W dachach spotykane są niewielkie przyczółki, jeden dach posiada duży naczółek . Wysokości kalenic wahają się od 7 do 12 m. Średnia wysokość wynosi 9 m.

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

ilość kondygnacji : 1 – 3

ściany budynków w większości w kolorach jasnych, w barwach pastelowych oraz odcieniach bieli i szarości, spotykane są elewacje ciemniejsze w nasyconych barwach (np. czerwieni) lub kolorze naturalnego drewna.

pokrycia dachów spadzistych w odcieniach czerwieni, szarości i brązu, z dachówki ceramicznej, blachy, materiałów dachówko podobnych, sporadycznie z dachówki eternitowej.

ogrodzenia ażurowe , z kształtowników metalowych, siatki, sztachet drewnianych lub ich imitacji ; występują ogrodzenia na podmurówkach i ze słupkami.

3. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Pod Szańcami .

4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Teren inwestycji usytuowany jest w zasięgu uzbrojenia miejskiego w zakresie energii elektrycznej, gazu i wody . Biegący w ul. Pod Szańcami miejski kanał sanitarny, zakończony studnią na wysokości działki nr 227/2, z uwagi na niekorzystne ukształtowanie terenu (przeciwspadek) i posadowienie kanału nie może, zgodnie z informacją MPWiK S.A. w Krakowie być odbiornikiem ścieków z terenu inwestycji .

5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

Uzyskano dla przedmiotowej inwestycji pozytywne opinie jednostek miejskich w zakresie ochrony środowiska oraz układu komunikacyjnego. Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej oraz nie jest objęty ochroną konserwatorską. Teren inwestycji położony jest w strefie nadzoru archeologicznego. Uzyskano opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków Teren inwestycji nie znajduje się na terenach: górniczych, narażonych na osuwanie się mas ziemnych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Przedmiotowy teren inwestycji znajduje się w obszarze Bielańsko –Tynieckiego Parku Krajobrazowego - projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Przygotowała:

mgr inż. arch. Agnieszka Spuła
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego urbanistów nr KT-345


Agnieszka Spuła
Członek Izby Urbanistów
nr KT-345

z up. PREZYDENTA MIASTA


Adam Fik-Mulanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

KT

Załącznik Nr 2 - skala 1 : 1000
do decyzji Nr AU-2/7331/3835/09
z dnia 31 GRU 2009

Część graficzna warunków zabudowy

znak sprawy AU-02-5.7331-1580/09

przygotowała :
mgr inż. arch. Agnieszka Spuła
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego urbanistów
nr KT - 345

Agnieszka Spuła
Członek Izby Urbanistów
nr KT-345

A ————— D

linie rozgraniczające teren
dla inwestycji kubaturowej

linie rozgraniczające teren
inwestycji w zakresie wjazdu

▽▽▽▽

nieprzekraczalna
linia zabudowy

