

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
ul. J. Kasprowicza 29

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.6730.2.1095.2011.LBI

Data 2011-10-12 (3)

Kraków, dnia 30.09.2011 r.

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

**DECYZJA NR AU-2/6730-2/2985/2011
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 późniejszymi 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. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, z dnia 30.05.2011 r.,

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego „C” z wbudowanym garażem i lokalem handlowo-usługowym w parterze, budowa wewnętrznej drogi dojazdowej na części działki nr 98/21 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, budowa zjazdu z działki nr 161/9 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, przy ul. Kosocickiej w Krakowie”.

Załączniki:

- 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, stanowiące część graficzną decyzji.
- Powyższe załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 30.05.2011 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-cę Dyrektora WSM UMK, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego „C” z wbudowanym garażem i lokalem handlowo-usługowym w parterze, budowa wewnętrznej drogi dojazdowej na części działki nr 98/21 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, budowa zjazdu z działki nr 161/9 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, przy ul. Kosocickiej 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 w Krakowie z dnia 16.06.2011 r., znak: ZIKiT/S/43150/11/IUO/35124, w zakresie komunikacji;
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 20.06.2011 r., znak: AU-02-5.6730.2.1095.2011.LBIWSAW, w zakresie ochrony środowiska;
3. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 22.06.2011 r., znak: KD-01-1.4120.6.569.2011.MC, w zakresie stref nadzoru archeologicznego;
4. Opinię Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 24.06.2011 r., znak: GDDKiA/O/KR/Z-3mm/436/Kra/121/11/6908, w odniesieniu do obszarów objętych strefą ponadnormatywnego oddziaływania autostrady.

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 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z treścią art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) przepisów tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z zał. Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Marię Obuchowicz-Kogutowską, wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów nr MP-1297.

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi:

Państwo Cecylia i Bolesław Krówka pismami z dnia 06.07.2011 r. oraz z dnia 25.07.2011 r. dotyczącymi budowy budynków typu „A”, „B”, „C”, wnieśli następujące uwagi:

„(..)Informujemy, że mieszkamy przy ul. Kosocickiej 55 na działkach nr 99/1, 99/2, 98/1 graniczącymi z działką nr 98/21 obr. 58. Z uwagi na możliwość prowadzenia działalności handlowo-usługowych w powyższych budynkach, istnieją obawy do rodzaju prowadzonej działalności usługowej, która może być szkodliwą dla mieszkańców sąsiadujących działek. Zastrzegamy sobie jakiegokolwiek działalności polegającej na głośno pracujących urządzeniach z występującą wibracją, zanieczyszczeń różnego rodzaju pyłami i spalinami, jak również możliwość występowania zanieczyszczeń gleby płynami olejowymi i innymi środkami chemicznymi. Bardzo dużym obciążeniem dla naszego zdrowia jest z jednej strony (południowo-wschodnia) przebieg autostrady A4, a od strony zachodniej bardzo ruchliwa ul. Kosocicka, gdzie występuje ponadnormatywny poziom hałasu i duże zapylenie spalinami”.

„(..) Żądamy budowy drogi, która spełniałaby wymogi pozwalające na swobodny i bezpieczny dojazd do naszych domów mieszkalnych, by droga miała płynność ruchu, bez możliwości parkowania, ponieważ mąż jest inwalidą I grupy i często korzysta z busów inwalidzkich, które dowożą go na wizyty lekarskie, zebrania i częstą rehabilitację. Mąż porusza się na wózku inwalidzkim, gdzie często wyjeżdża do sąsiadów, dlatego żądamy aby od strony ulicy Kosocickiej, po lewej stronie drogi wewnętrznej był ułożony chodnik dla pieszych i przejazdu wózka inwalidzkiego, co stanowiłoby

bezpieczeństwo dla pieszych i przejeżdżających obok pojazdów samochodowych. Żądamy aby lokalizacja planowanej inwestycji była oddzielona od drogi wewnętrznej pasem zieleni, a nie lokalizowaną w granicy tej drogi. Informujemy, że graniczymy z działką nr 98/21, tzn. obok planowanej inwestycji i dzieli nas droga tzw. Polna, piaszczysta, miękka nie utwardzona, która w czasie obfitych deszczów przy małym ruchu pojazdów staje się grzęzawiskiem. Droga ta miałyby się poruszać ciężarówki z ziemią, materiałami budowlanymi, ciężki sprzęt typ koparki, dźwigi, co spowoduje całkowite zniszczenie tej jedynej drogi dojazdowej do kilku posesji. Przejazd tych w/w pojazdów powoduje ogromne zapylenie kurzem, tłustymi oleistymi spalinami, które niszczą zewnętrzne tynki osadzając się na nich oraz cuchnące zapachy i kurz, który wdzierają się przez szpary do wewnątrz budynków. Informujemy, że nasz dom mieszkalny znajduje się na działce nr 98/1 obr. 58, tuż obok tej w/w drogi. Jesienią 2020 roku nasz dom mieszkalny był ocieplony i była wykonana elewacja kolorowym tynkiem. Inwestycja była dla nas dużym przedsięwzięciem finansowym przy naszych niskich dochodach. Świadomie nie możemy dopuścić do zniszczenia naszego dorobku życiowego. Ciężka choroba mojego męża i mój przebyty zawał mięśnia sercowego nie pozwala na przeżywanie sytuacji stresowych, które powodują pogarszanie naszego stanu zdrowia. Choroba męża zastała nas w tym domu, w tym miejscu i mamy prawo do spokojnego i bezstresowego życia. Dlatego żądamy o przygotowanie drogi dojazdowej na budowę inwestycji od strony południowej, nr dz. 98/21, gdzie nie graniczy ona z żadnymi budynkami mieszkalnymi (są w dużej odległości) i nie będzie stanowiła przeszkód innym mieszkańcom”.

Pani Antonina Kudła i Pani Elżbieta Boczek pismem z dnia 27.07.2011 r. wnoszą uwagi:

„Nawiązując do zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących „A”, „B”, „C” z wbudowanym garażem i lokalem handlowo-usługowym w parterze, budowa wewnętrznej drogi dojazdowej na 98/21 obr. 58, budowa zjazdu z działki nr 161/9 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, przy ul. Kosocickiej w Krakowie”, uprzejmie informujemy, iż zgłaszamy stanowcze obawy w stosunku do wydania pozytywnej decyzji wz dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego. Informujemy przy tym, iż jesteśmy właścicielami nieruchomości położonej w Krakowie 55A oznaczonej numerem 100/13 obr. 58 Podgórze. Przedmiotowa nieruchomość, granicząca z działką 98/21 zabudowana jest budynkami mieszkalnymi zamieszkiwanymi m.in. przez małoletnie dzieci. Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne może w istotny sposób przyczynić się do pogorszenia i tak już bardzo uciążliwych warunków życia. Należy tu nadmienić bezpośrednie sąsiedztwo południowej obwodnicy miasta Krakowa, bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy Kosocickiej, bezpośrednie sąsiedztwo linii energetycznych wysokiego napięcia. Występujący w naszej bezpośredniej okolicy poziom hałasu oraz zanieczyszczeń jest poziomem z pewnością ponadnormatywnym. Biorąc pod uwagę w/w utrudnienia, dodatkowa inwestycja pociągająca za sobą przeprowadzenie samego procesu budowlanego w sąsiedztwie naszych zabudowań w znacznej mierze spotęguje odczucie i tak już niekomfortowych warunków życia. Dodatkowo w chwili obecnej niewiadomym pozostaje rodzaj działalności, jaka prowadzona będzie w planowanych do realizacji budynkach. W związku z tym zastrzegamy sobie jakiegokolwiek działalności związanej z dodatkowym hałasem oraz zanieczyszczeniami chemicznymi jak i stałymi odpadami”.

W przedmiocie powyższych uwag i zastrzeżeń rozstrzygnięto:

Na wstępie trzeba wskazać, iż 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. Należy mieć przy tym na względzie fakt, iż decyzja o warunkach zabudowy jest tylko pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót 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 1994 r. – Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmian. /.

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 (których treść cytowana jest w uzasadnieniu niniejszej decyzji), w tym czy jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, jej parametry oraz warunki, wynikające z analizy architektoniczno-urbanistycznej oraz z przepisów odrębnych.

Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie 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). Warunki ustalone w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz uzgodnienia i opinie zgromadzone w toku postępowania zostały zawarte w załącznikach nr 1 - 4 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Prawem do dysponowania terenem w celu realizacji inwestycji będzie musiał wykazać się inwestor w odrębnym postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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 i następnych ustawy. Realizacja tych przepisów, jak również aktów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy oraz innych przepisów szczególnych, a także realizacja reguł postępowania administracyjnego określonych w KPA, mają istotne znaczenie w ustaleniu warunków zabudowy.

Jak wcześniej wspomniano, decyzja ustalająca warunki zabudowy, stanowi pierwszy i wstępny etap działań inwestora zmierzających do realizacji inwestycji. Decyzja ta określa jedynie ogólne, „ramowe” warunki niezbędne do uwzględnienia w celu uszanowania zastanego ładu przestrzennego (urbanistycznego) miejsca. Nie określa w żadnym razie szczegółowej lokalizacji budynków, wejść i wjazdów do nich, ścisłej lokalizacji dojeżdżających pieszych, podjazdów, czy też innych szczegółowych form urządzenia terenu. Dlatego też niniejszej decyzji w żadnym wypadku nie należy rozumieć jako formy administracyjnego zatwierdzenia koncepcji zagospodarowania działki, dołączonej do wniosku. Szczegółowe rozwiązania zostaną przedstawione dopiero w projekcie budowlanym przedkładanym do pozwolenia na budowę. Na etapie ustalania warunków zabudowy nie określa się szczegółowo tych kwestii. Jeżeli w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy stwierdzono, że zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi, to Organ miał obowiązek wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych postępowaniach administracyjnych, w szczególności zaś na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, na temat wniosku i szczegółowych rozwiązań technicznych w nim zawartych będą mogły wypowiedzieć się wszystkie osoby uznane za strony postępowania, a więc między innymi właściciele terenów, na które oddziaływać będzie przyszła inwestycja.

Wyjaśnić też należy, że w kwestii obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji uzyskano stanowisko właściwej jednostki, tj. Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu, który wskazał, że: - teren objęty wnioskiem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Kosocicka; -

obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej jaką jest ul. Kosocicka poprzez projektowany zjazd, drogę wewnętrzną i zjazd na teren inwestycji; - w/w droga wewnętrzna przebiega po terenie inwestycji; - o warunki w zakresie realizacji w/w drogi wewnętrznej i zjazdu na teren inwestycji należy zwrócić się do właściwego zarządcy/właściciela terenu; - w/w projekt budowlany należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej. Tak jak wcześniej wspomniano, projekt drogi zostanie przygotowany dopiero na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Wobec powyższego na obecnym, wstępnym, etapie, jakim jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, należało uznać uzyskaną opinię kompetentnej jednostki (ZIKiT) za wystarczającą i nie wskazującą na brak możliwości wydania decyzji. Stosowne zapisy opinii zostały przeniesione do treści niniejszej decyzji.

Informuje się również, że na etapie postępowania mającego na celu wydanie decyzji pozwolenia na budowę inwestor będzie miał obowiązek przedłożyć projekt zgodny m.in. z art. 5 ust 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane mówiącym, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować z m.in. poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

Odnosząc się do kwestii ewentualnej uciążliwości usług zaplanowanych w przedmiotowej planowanej zabudowie, wskazać należy, że stanowić ona będzie jedynie niewielką część zamierzenia inwestycyjnego (powierzchnia ok. 40 m²). Tak mały udział usług w całości zamierzenia sprawia, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, cały obiekt należało uznać za zabudowę jednorodzinną (w ramach której, zgodnie z obowiązującą definicją, dopuszczalne jest do 30% usług). Znalazło to odzwierciedlenie w zapisie punktu I zał. nr 1 do decyzji, gdzie jako rodzaj zabudowy wpisano jedynie zabudowę jednorodzinną. Uciążliwość nowej zabudowy wskazanej we wniosku będzie porównywalne z uciążliwością wywoływaną przez inne budynki jednorodzinne w sąsiedztwie. Należy też zwrócić uwagę, że określone w decyzji warunki (wskaźnik powierzchni zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość budynku) nie pozwalają na realizację obiektu „bardzo intensywnie zabudowującego działkę”.

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 - orzeczono 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.

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie
i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona
ostateczna w dniu 27.10.2018
Kraków, dnia 02.11.2018

INSPEKTOR
podpis: *Lucyna Bińczycka*

z up. PREZYDENTA MIASTA
Adam Jak-Mullanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

OUCZENIE:

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

Otrzymują :

1. Strony postępowania wg listy w aktach sprawy
2. Rejestr Centralny
3. WAIU a/a

WARUNKI ZABUDOWY

ustalone po analizie 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 „C” z wbudowanym garażem i lokalem handlowo-usługowym w parterze, budowa wewnętrznej drogi dojazdowej na części działki nr 98/21 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, budowa zjazdu z działki nr 161/9 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, przy ul. Kosocickiej w Krakowie”.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 w/w 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 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):

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
drogi wewnętrzne

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich tj. na działkach nr 99/1, 99/2 i 98/1 obręb 58 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Część usługowa stanowić będzie nie więcej niż 30% powierzchni całego obiektu.

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

Z uwagi na lokalizację inwestycji w znacznej odległości od ulicy Kosocickiej dla wnioskowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy.

Zgodnie z § 4, ust. 4 w/w Rozporządzenia.

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

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem zaznaczonego na załączniku graficznym nr 2 od 9% do 17%.

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

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestowanego ustala się na poziomie: **nie mniejszym niż 70%.**

c. Szerokość elewacji frontowej.

Dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Kosocickiej od 10m do 18m.

Szerokość elewacji frontowej wyznaczono zgodnie z § 6, ust. 2 w/w Rozporządzenia.

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

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 poziomu do poziomu tego gzymsu lub attyki).

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej; do okapu od 4m do 6m.

Parametry wysokości elewacji frontowej określono zgodnie z § 7, ust. 4 w/w Rozporządzenia.

Zgodnie z § 7, ust. 2 w/w Rozporządzenia - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

e. Geometria dachu.

Dla wnioskowanych budynków określa się następujące zasady kształtowania dachu:

- układ połaci dachowych: dach dwu- lub wielospadowy, symetryczny, z okapami,
- kąt nachylenia: 30° - 45°,
- wysokość głównej kalenicy: od 8m do 10m.,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy.
- doświetlenie poddasza: okna w ścianach szczytowych, okna połaciowe, lukarny, facjatki.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 Rozporządzenia.

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

- Rodzaj i kolor wykończenia elewacji: tynk w kolorze jasnym. Dopuszcza się kolory bardziej intensywne, lecz zharmonizowane z otoczeniem i/lub użycie materiałów naturalnych takich jak drewno, kamień.
- Rodzaj i kolor pokrycia dachu: dachówka, blachodachówka, blacha lub inne pokrycie w kolorze czerwonym, ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym.
- Typ ogrodzenia i materiał, z którego winno być wykonane: ażurowe, elementami wypełniającymi drewnianymi lub metalowymi.

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

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, póź. 627, z późn. zmian.).

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i gospodarki wodnej.

z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia 20.06.2011r znak AU-02-5.6730.2.1095.2011.LBIWSAW:

Pod względem 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 pozostałą istniejącą zielenią projektant, inwestor lub właściciel terenu winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony zieleni, załączając odpowiednie dokumenty.
- 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 Wódnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiekanie 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).

- 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.

W zakresie geologii:

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

2. 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 (np.: energia słoneczna, geotermalna).
- W związku z występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od ul. Kosocickiej 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.

3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

z uwzględnieniem opinii konserwatorskiej z dnia 22.06.2011r. znak KD-01-1.4120.6.569.2011.MC.

Wnioskowana inwestycja znajduje się w strefie nadzoru archeologicznego w sąsiedztwie stanowiska Kraków – Rząka 5.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne zaopiniowano pozytywnie pod warunkiem zapewnienia przez Inwestora nadzoru archeologicznego podczas prowadzenia prac ziemnych.

Na przeprowadzenie prac archeologicznych wymagane jest uzyskanie pozwolenia w Oddziale Ochrony Zabytków UMK.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zaopatrzenie w wodę:

Zaopatrzenie w wodę wymaga rozbudowy (poza zakresem niniejszej decyzji) miejskiej sieci wodociągowej od wodociągu miejskiego Ø 150 mm przebiegającego w ulicy Kosocickiej (dz. nr 161/9) do wysokości umożliwiającej realizację bezpośredniego przyłącza wodociągowego - na warunkach MPWiK S.A..

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

Istnieje możliwość przyłączenia przedmiotowej inwestycji do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączeniowymi określonymi przez Tauron grupa Enion S.A., Rejon Dystrybucji Podgórze, ul. Niwy 12.

Zaopatrzenie w energię ciepłą.

Zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Karpackiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w Tarnowie zapewnienie dostaw gazu oraz przyłączenie projektowanej inwestycji do sieci gazowej poprzez budowę przyłącza, na warunkach dysponenta sieci, do gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego przy ul. Słona Woda w rejonie skrzyżowania z ul. Kosocicką.

Odprowadzenie ścieków i gospodarka odpadami:

Odprowadzenie ścieków:

Odprowadzenie ścieków sanitarnych wymaga rozbudowy (poza zakresem niniejszej decyzji) miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 40cm przebiegającej na południowy – wschód od przedmiotowej działki do wysokości umożliwiającej realizację niezależnego przyłącza - na warunkach MPWiK S.A..

Odprowadzenie wód opadowych:

Odprowadzenie wód opadowych na teren własny (działka nr 98/21).

Gospodarka odpadami:

Usuwanie odpadów zgodnie z *ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity - Dz.U.Nr 39 z 2007 r., poz. 251, z późniejszymi zmianami*, w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

Dostęp do drogi publicznej:

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Kosocicka.

Warunki w zakresie komunikacyjnej obsługi inwestycji:

wynikające z opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 16.06.2011r. znak ZIKiT/S/43150/11/TUO/35124:

- teren objęty wnioskiem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Kosocicka (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz.U.03.80.717));
- istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu, w zakresie obsługi komunikacyjnej, 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. Kosocicka poprzez projektowany zjazd, drogę wewnętrzną i zjazd na teren inwestycji;
- w/w droga wewnętrzna przebiega po terenie inwestycji;
- projekt budowlany włączenia do ul. Kosocickiej (zjazdu) należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu z Art. 29 *Ustawy o drogach publicznych*;
- o warunki w zakresie realizacji w/w drogi wewnętrznej i zjazdu na teren inwestycji należy zwrócić się do właściwego zarządcy/właściciela terenu;
- w/w projekt budowlany należy opracować w oparciu o ROZPORZĄDZENIE MINISTRA TRANSPORTU I GOSPODARKI MORSKIEJ z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r.);

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

- 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.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi takimi jak: *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 207, póź. 2016), *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz.690 z późn. zmianami), *Polskie Normy* oraz przepisy szczególne, 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.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych.
- Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2007r. nr 39 poz. 251 z późn. zm.) w projekcie budowlanym Inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeśli będą one przesuwane i przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.

Projekt decyzji przygotowała:

Maria Obuchowicz – Kogutowska
wpisana na listę
samorządu zawodowego architektów
nr MP-1297

Obuchowicz



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bili-Mullanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ

Dla zamierzenia pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego „C” z wbudowanym garażem i lokalem handlowo-usługowym w parterze, budowa wewnętrznej drogi dojazdowej na części działki nr 98/21 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, budowa zjazdu z działki nr 161/9 obr. 58 jedn. ew. Podgórze, przy ul. Kosocickiej w Krakowie”.

Opracowała : mgr inż. arch. Maria Obuchowicz – Kogutowska wpisana na listę samorządu zawodowego architektów nr MP-1297

1. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

Wnioskowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest dopuszczalna jako znajdująca kontynuację w obszarze analizowanym.

2. CHARAKTERYSTYKA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK SĄSIEDNICH

a. Linia zabudowy.

W obszarze analizowanym budynki mieszkalne usytuowane są w następujących odległościach od granicy z działką drogową ul. Kosocickiej - od zabudowy w granicy działki (dz. nr 95/1 i 96) przez 4m (dz. nr 94 i 100/1) i 8m (dz. nr 97) do 25m (dz. nr 8).

Z uwagi na lokalizację inwestycji w znacznej odległości od ulicy Kosocickiej dla wnioskowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy.

Zgodnie z § 4, ust. 4 w/w Rozporządzenia.

b. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi:

od 5% (dz. nr 333) przez 14% (dz. nr 100/13), 18% (dz. nr 99/1, 99/2 i 98/1) i 34% (dz. nr 96 i 97) do 60% (dz. nr 95/1).

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 15%.

Średni wskaźnik pow. biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki wynosi około 70%.

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem zaznaczonego na załączniku graficznym nr 2 od 9% do 17%.

Wyznaczenie wskaźnika o takiej wielkości mieści się w parametrach występujących w analizowanym obszarze, nie zaburzy ładu przestrzennego i nie pogorszy parametrów wykorzystania terenu.

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

c. szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym wynosi:

od 8 m (dz. nr 96) przez 10 m (dz. nr 94 i 100/1) i 14 (dz. nr 92/2) do 18 m (dz. nr 337).

Średnia wynosi $12,5 \text{ m} \pm 20\% = 10,4 \div 15,6 \text{ m}$.

Dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Kosocickiej od 10m do 18m - co nie wykracza poza parametry występujące na danym obszarze.

Szerokość elewacji frontowej wyznaczono zgodnie z § 6, ust. 2 w/w Rozporządzenia.

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

(wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków zwróconych ścianami szczytowymi równolegle do frontu działki-liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość elewacji budynków zwróconych ścianami szczytowymi prostopadle do frontu działki-liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych).

Wysokości elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym wynoszą:

- do okapu - od 3 m (dz. nr 5) do 8 m (dz. nr 4/1);
- do kalenicy - od 6 m (dz. nr 338/1 i 338/2) do 11 m (dz. nr 8).

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej; do okapu od 4m do 6m.

Ustalenie w/w wysokości mieści się w parametrach występujących na analizowanym obszarze przy ulicy Kosocickiej.

Parametry wysokości elewacji frontowej określono zgodnie z § 7, ust. 4 w/w Rozporządzenia.

e. geometria dachu.

W analizowanym obszarze występują dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, przeważnie o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°. Występują dachy symetryczne i nie symetryczne. Poddasza są doświetlone oknami w ścianach szczytowych, facjatami, lukarnami lub oknami połaciowymi. Kalenice są przeważnie usytuowane w kierunku zbliżonym do równoległego lub prostopadłego w stosunku do frontów działek. Wysokości kalenic budynków w obszarze analizowanym wynoszą: od 6 m (dz. nr 5) do 11 m (dz. nr 8).

Geometria projektowanego dachu powinna nawiązywać do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

Dla nowej zabudowy należy przyjąć następujące zasady kształtowania geometrii dachu znajdujące kontynuację w formach zabudowy działek sąsiednich:

- układ połaci dachowych: dach dwu- lub wielospadowy, symetryczny, z okapami,
- kąt nachylenia: 30° - 45°,
- wysokość głównej kalenicy: od 8m do 10m.,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy.
- doświetlenie poddasza: okna w ścianach szczytowych, okna połaciowe, lukarny, facjatki.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 Rozporządzenia.

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

W obszarze analizowanym stwierdzono następujące cechy kształtujące charakter istniejącej zabudowy:

- rodzaj i kolor wykończenia elewacji: dominują elewacje wykończone tradycyjnie tynkiem w jasnej i stonowanej kolorystyce;
- rodzaj i kolor pokrycia dachu: dominują dachy w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu; kryte przeważnie papą, dachówką, blachą lub blachodachówką;
- typ ogrodzenia i materiał, z którego jest wykonane: dominują ogrodzenia typowe z elementów metalowych lub drewnianych, na słupkach metalowych lub murowanych.

3. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY

• W wyniku przeprowadzonej analizy pod kątem kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, z działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz z obszaru analizowanego, należy stwierdzić, że wnioskowana inwestycja, mieści się w parametrach, cechach i wskaźnikach zabudowy oraz zagospodarowania terenu z działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz z obszaru analizowanego.

• Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zmieni się i będzie nią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz drogi wewnętrzne (zjazd).
Jest to funkcja istniejącą w obszarze analizowanym.

- W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że warunki w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami) zostały spełnione łącznie, w związku z czym możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Opracowała:

Maria Obuchowicz – Kogutowska

wpisana na listę samorządu zawodowego architektów
nr MP-1297

Obuchowicz



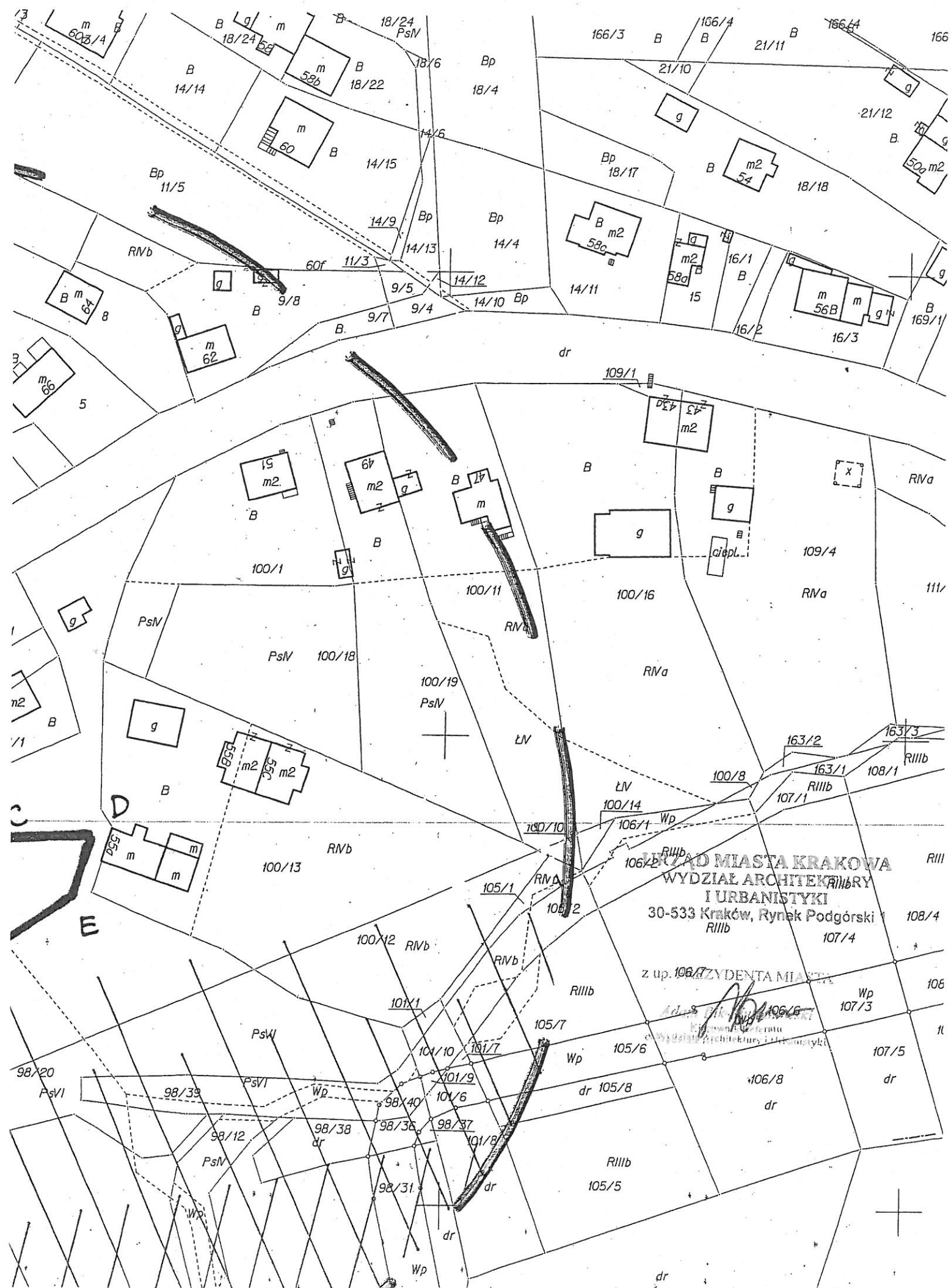
z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Multanowski

Adam Bik-Multanowski

Kierownik Referatu

Wydział Architektury i Urbanistyki



Załącznik nr 2 skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/2935 /2011
z dnia 30 09 2011

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 (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588).

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Maria Obuchowicz-Kogutowska
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów nr MP-1297.

Obuchowicz

- granica obszaru analizowanego
- A — D linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - granica zajętości terenu pod infrastrukturę techniczną

Obszar ograniczonego użytkowania dla autostrady
A-4 Południowe Obejście miasta Krakowa:

-  podobzszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza
-  podobzszar zagrożeń
-  podobzszar oddziaływań ekstremalnych

