

Data 2012-03-10 (1)

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5. 6730.2. 2325.2011.MŁY

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

Kraków, dnia 31.07.2012 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
ul. Kasprzowicza 29

**DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 1816 /2012
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. z 12.06.2012 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 10.11.2011 r., skorygowanego w dn. 28.12.2011r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Budowa budynku biurowego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na działce nr 124/11 obr. 30 Podgórze oraz zjazdu z działki nr 124/12 obr. jw, przy ul. Cegielnianej, ul. Brożka i ul. Zakopiańskiej w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy terenu,

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

stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 10.11.2011 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, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku biurowego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na działce nr 124/11 obr. 30 Podgórze oraz zjazdu z działki nr 124/12 obr. jw, przy ul. Cegielnianej, ul. Brożka i ul. Zakopiańskiej w Krakowie”.

W dniu 28.12.2011 r. Inwestor dokonał korekty wniosku w zakresie poszerzenia obszaru objętego wnioskiem pod budowę zjazdu. Nazwa inwestycji nie uległa zmianie.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
ul. Kasprzowicza 29

Data 2012-07-13 (1)

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 następne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 13.12.2011 r. znak AU-02-5.6730.2.2325.2011.MŁYWSAW w zakresie ochrony środowiska,
2. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 06.12.2011r. znak ZIKiT/S/97600/11/IUO/76800 oraz po korekcie wniosku opinię dnia 11.01.2012r. znak ZIKiT/S/1460/12/IUO/1790 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

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 tereny, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania tereny – 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 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z treścią art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. 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 załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Elżbietę Dobrowolską-Sacha, wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów nr MP-1296.

W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń odnośnie planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

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

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 Kpa stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 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.).



z up. PREZYDENTA MIASTA

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

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie
i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona
ostateczna w dniu 12.09.2012
Kraków, dnia 13.09.2012


Andrzej Preidl

Otrzymują :

1. 
2. 
3. Gmina Miejska Kraków - Pani Anna Trembecka Z-Ca Dyrektora Wsm Umk Do Gs-05.72241-3-35/07, Ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków
4. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu, Ul. Centralna 53, 31-586 Kraków
5. Rejestr Centralny
6. 3. WaiU a/a

1997-1998

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 biurowego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na działce nr 124/11 obr. 30 Podgórze oraz zjazdu z działki nr 124/12 obr. jw, przy ul. Cegielnianej, ul. Brożka i ul. Zakopiańskiej 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 usługowa drogi wewnętrzne**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. na dz. 177/6, 177/8, 178/4, 179, 328, 184/7, 184/5, 215/9

W ramach zamierzonej inwestycji przewiduje się budowę:

- budowę budynku biurowo- usługowego z parkingiem podziemnym
- budowę wjazdu.

W ramach inwestycji planuje się realizację ok. 250 m² pow. sprzedaży i ok. 30 miejsc postojowych (na parkingu podziemnym)

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 obowiązujące linie zabudowy,

- Od strony ulicy Zakopiańskiej jako przedłużenie narożnika budynku na dz. 177/6 , równoległe do krawędzi ulicy Zakopiańskiej (dz. 335/6) w odległości ok. 22m od krawędzi ulicy;
- Od strony ulicy Brożka na prostej łączącej narożnik budynku 2a na dz. 216/16, 215/8 oraz ścianę budynku nr 8a na dz. 24 przy ul. Bogdanowicza równoległe do krawędzi ulicy Brożka (dz. 124/14) w odległości ok. 19 m od krawędzi ulicy . Ze względów przestrzennych dopuszcza się lokalizację planowanej zabudowy w odległości większej niż ustalona powyżej.
- Od strony ulicy Cegielnianej jako przedłużenie narożnika budynku na dz. 177/7

równolegle do krawędzi ulicy Cegielnianej w odległości ok. 9 m od krawędzi ulicy (na przedłużeniu odcinka prostego ulicy- dz. 326/7).

Linie nowej zabudowy wyznaczono zgodnie z § 4. ust 1,4 rozporządzenia.

Projektowana obowiązująca linia zabudowy dopuszcza prześwity i cofnięcia w parterach i całym budynku.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu wyznacza się na poziomie **od 36 % do 50%**

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

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem ustala się w wysokości min. **20 %**

c. Szerokość elewacji frontowej.

Ustala się szerokość elewacji frontowej :

- Od strony ulicy Zakopiańskiej szerokość winna się kształtować w przedziale **17m-22m**
- Od strony ulicy Brożka szerokość winna się kształtować na poziomie **25m ± 5%**. Ściana frontowa winna posiadać kierunek równoległy do krawędzi ulicy Brożka (dz. 124/14)
- Od strony ulicy Cegielnianej szerokość winna się kształtować w przedziale **13m -18m**

Dopuszcza się zabudowę bezpośrednio lub w zbliżeniu do granic z dz. 174/3 i 174/7

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

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

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

Ustala się wysokość elewacji frontowej do attyki w przedziale **od 15m do 18m**

Wysokość tę wyznaczono zgodnie z §7 ust 1,4 rozporządzenia.

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- **ustala się krycie budynku dachem płaskim.**

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 rozporządzenia

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

-Projektowana zabudowa zlokalizowana jest w miejscu szczególnie eksponowanym. Z tego względu wymagane jest, aby projektowana forma budynku wyróżniała się w odbiorze przestrzennym walorami estetycznymi i kompozycyjnymi . Koniecznym jest również nawiązanie do obiektów znajdujących się w sąsiedztwie, w zakresie parametrów wysokościowych i gabarytów.

-Zaleca się , aby wszystkie budynki projektowane na dz. 174/3, 174/5 oraz na dz. 124/11 tworzyły jedną całość architektoniczno-urbanistyczną.

-Należy podkreślić układ zieleni z dbałością o urządzenie zielonego wnętrza kwartału i otoczenia budynku.

-Projektowana zabudowa winna prezentować wysoki poziom architektury i cechować się dbałością o detal architektoniczny. Na przedmiotowym terenie zaleca się tynki o kolorystyce jasnej i stonowanej.

-Do wykończenie elewacji należy stosować szlachetne materiały takie jak szkło, kamień, cegła, drewno oraz tynki szlachetne w kolorystyce jasnej i stonowanej. Preferuje się duże przeszklenia ścian i dachów.

-Wyklucza się materiały ściennie wykończeniowe różne od wstępujących w sąsiedztwie.

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.):

Na podstawie opinii WKŚ, znak: AU-02-5.6730.2.2325.2011.MŁYWSAW z dnia 13.12.2011 r:

Teren planowanej inwestycji położony jest przy skrzyżowaniu ul. Zakopiańskiej z ul. Brożka. W sąsiedztwie znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. Teren planowanej inwestycji stanowi plac o utwardzonej nawierzchni, znajdują się tutaj kioski handlowe. Na przedmiotowym terenie nie ma drzew i krzewów.

W związku z powyższym dla przedmiotowej lokalizacji wydaje się następujące warunki:

- 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).
- Odwodnienie obiektów/wykopów budowlanych w przypadku, gdy zasięg leja depresji wykracza poza granice terenu, którego wnioskodawca jest właścicielem, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, o które należy wystąpić do tut. Wydziału (art. 122 ust.1 pkt 8 ustawy Prawo wodne).
- 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.

- Geologia.

- 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).

- 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).

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.

3. 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

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

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

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- Zaopatrzenie w wodę.

Przyłączenie obiektu do miejskiej sieci wodociągowej biegnącej po terenie działki nr 124/11, wzdłuż jej południowo - zachodniej granicy - na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- Zaopatrzenie w gaz.

Przyłączenie obiektu do miejskiej sieci gazowej, średniego ciśnienia zlokalizowanej przy ul. Brożka - na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Przyłączenie obiektów do sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci poprzez budowę stacji transformatorowej, linii kablowych 15KV, oraz sieci rozdzielczych na warunkach określonych przez dysponenta sieci (Tauron S.A)

- Zaopatrzenie w energię ciepłą.

Ogrzewanie indywidualne gazowe lub elektryczne. Przyłączenie do sieci gazowej jest możliwe na warunkach Karpackiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o

b. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.

- Odprowadzenie ścieków.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci ogólnospławnej biegnącej w ul. Cegielnianej w oparciu o kanał ogólnospławny Ø 30 cm, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. W obszarze przedmiotowej inwestycji występuje system kanalizacji ogólnospławnej (układ centralny). Rozbudowa sieci kanalizacyjnej nie jest objęta niniejszą decyzją.

- Odprowadzenie wód opadowych.

Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej w ulicy Cegielnianej, przewidując retencję wód opadowych

- 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.

Nieruchomość gruntowa posiada dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Zakopiańska, ul. Cegielniana i ul. Brożka

d. Inne warunki w zakresie komunikacji (zgodnie z opinią ZIKiT/S/1460/12/IUO/1790 z dnia 11.01.2012 r.)

- ▶ teren objęty wnioskiem ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych, które stanowią ul. Cegielniana, ul. Brożka i ul. Zakopiańska (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 planowanego zamierzenia inwestycyjnego (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717);

- ▶ obsługę komunikacyjną planowanego budynku biurowego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym nadziałce nr 124/11 obręb 30 zapewni droga publiczna ul. Cegielniana, poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji;
- ▶ przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdu z ul. Cegielnianej należy uzyskać : w ZIKiT zezwolenie na lokalizację zjazdu w formie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych (Dz.U.07.19.115);
- ▶ w związku z realizacją inwestycji niezbędne jest we własnym zakresie na koszt Inwestora odtworzenie (remont) chodników w ul. Cegielnianej, ul. Brożka i ul. Zakopiańskiej na długości działki objętych wnioskiem;
- ▶ projekt remontu chodników w ul. Cegielnianej, ul. Brożka i w ul. Zakopiańskiej oraz projekt budowlany zjazdów z ul. Cegielnianej na teren inwestycji należy uzgodnić z ZIKiT;
- ▶ projekt remontu chodników oraz budowy zjazdu 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.99.43.430);
- ▶ obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Cegielnianej (droga gminna) oraz ul. Brożka i ul. Zakopiańskiej (drogi powiatowa) zgodnie z art. 43 pkt. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych (Dz.U.07.19.115);
- ▶ trasy mediów przechodzących przez pas drogowy ul. Cegielnianej, ul. Zakopiańskiej oraz ul. Brożka, a także działek stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa oznaczonych w operacie ewidencji gruntów jako „dr” należy uzgodnić w ZIKiT przed złożeniem dokumentacji projektowej w Zespole Koordynującym Usytuowanie Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu;
- ▶ Inwestor winien zrealizować/zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do planowanego zagospodarowania terenu w granicach własnej działki lub poza pasem drogowym dróg publicznych.

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.
- 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.
- 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.
- 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.

Przygotowała :

mgr inż. arch. Elżbieta Dobrowolska - Sacha
wpisana na listę samorządu zawodowego architektów,
nr ewid. MP-1296.



z up. PREZESA MIASTA
Adam [Signature]
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku biurowego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym na działce nr 124/11 obr. 30 Podgórze oraz zjazdu z działki nr 124/12 obr. jw, przy ul. Cegielnianej, ul. Brożka i ul. Zakopiańskiej w Krakowie”.

Opracowane przez: mgr inż. arch. Elżbieta Dobrowolska- Sacha , wpisanego na listę samorządu zawodowego architektów nr MP-1296

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 124/11 obr. 30 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 177/6, 177/8, 178/4, 179, 328, 184/7, 184/5, 215/9 , 328, 216/6

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.

Działka stanowiąca teren inwestycji położona jest południowo- zachodniej części miasta w obszarze zainwestowanym tkanką miejską o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej, przy trasie komunikacyjnej stanowiącej ulicę Zakopiańską.

Obszar objęty analizą urbanistyczno-architektoniczną położony jest przy skrzyżowaniu ulicy Zakopiańskiej z ulicą Brożka..

W obszarze analizy występują budynki o zróżnicowanych wysokościach i formach. Dopełnienie zabudowy mieszkalnej stanowią budynki handlowe , usługowe: biurowe, magazynowe . Obszar podlega przemianom polegającym na zagęszczeniu zabudowy poprzez powstawanie nowych realizacji głównie w rejonie ulicy Cegielnianej i Zakopiańskiej oraz na zmianie struktury zabudowy z zabudowy przemysłowej na zabudowę usługową

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 w niezbędny układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną.

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występuje:

- zabudowa mieszkalna wielorodzinna**
- zabudowa mieszkalna jednorodzinna**
- zabudowa usługowa**
- drogi publiczne**
- drogi wewnętrzne**
- obiekty infrastruktury technicznej**

Wyniki:

W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji usługowej

Projektowana funkcja usługowa będzie stanowiła kontynuację funkcji w terenie analizowanym.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

a. Forma architektoniczna.

Obszar analizowany przy ul. Cegielnianej to układ zabudowy o dobrze rozwiniętej infrastrukturze o formach odrębnych i ukształtowanych nie jak układ zwartej zabudowy kwartałowej, lecz jako układ dość swobodnie rozmieszczonych form architektonicznych. Po południowej stronie spotyka się pozostałości zabudowy XX- wiecznych kamienic usytuowanych bezpośrednio przy ul. Zakopiańskiej. Zabudowa ulicy Cegielnianej to różnorodne formy począwszy od drobnej zabudowy jednorodzinnej na rzutach kwadratów lub prostokątów, czasami rozczłonkowanych o dachach połaciowych lub płaskich poprzez budynki wielorodzinnej na rzutach większych prostokątów o

płaskich dachach lub układach o złożonych rzutach, skończywszy na halach na rzutach wielko powierzchniowych o wysokości dwóch kondygnacji.

Zabudowa usługowa to obiekty o rzutach robudowanych prostokątów o prostym obrycie, o jednej prostopadłościenną bryle lub zespole brył o różnych wysokościach i kształtach i zestawionych ze sobą w dowolny sposób.

Ogólnie można stwierdzić, że na przedmiotowym obszarze obserwuje się powolny proces przekształceń strukturalnych zabudowy. Działki do tej pory niezabudowane (np. dz. 179, 178/4, 177/8) - zostają zagospodarowane i stopniowo zabudowywane. Jedynie uporządkowaną zabudowę stanowi osiedle domów jednorodzinnych przy ul. Cegielnianej, Szaniawskiego, nowa zabudowa wielorodzinna przy ul. Cegielnianej, fragmenty ulicy Zakopiańskiej (poza obszarem analizy) o wyrównanych gabarytach.

Projektowana zabudowa zlokalizowana jest w miejscu szczególnie eksponowanym, widocznym z perspektywy ul. Tischnera, ul. Brożka, ul. Wadowickiej i ulicy Zakopiańskiej. Z tego względu wymagane jest, aby projektowana forma budynku wyróżniała się w odbiorze przestrzennym walorami estetycznymi i kompozycyjnymi. Koniecznym jest również nawiązanie do obiektów znajdujących się w sąsiedztwie, w zakresie parametrów wysokościowych i gabarytów.

Projektowaną zabudowę należy rozpatrywać łącznie z zabudową na dz. 174/3, 174/5, 174/6, 174/7, 326/7 obręb 32. Działka przedmiotowa jest niewielką działką i może stanowić dopełnienie do zabudowy działek sąsiednich. Z tego względu należy rozpatrzyć zabudowę przedmiotowej nieruchomości bezpośrednio przy granicy z dz. 174/3, 174/7. Ten samą okoliczność należy rozważyć w stosunku do działek sąsiednich

Biorąc również pod uwagę położenie działek jako narożnych, należy dążyć do stworzenia nowej struktury, która uporządkuje w znacznym stopniu dotychczasową chaotyczną, pochodzącą z różnych okresów XX wieku, podkreśli narożnik ulic – jako element krystalizujący strukturę zabudowy i identyfikujący przestrzeń miejską. Projektowaną zabudowę wraz z nową zabudową na działkach 174/3, 174/5, 174/6, 174/7, 326/7 obręb 32 tworzyć będzie także obudowę placu, który stanowi skrzyżowanie ulicy Brożka/ul. Tischnera, z ulicą Zakopiańską/ ul. Wadowicką. Wytworzy się relacja z zabudową występującą po przekątnych w/w skrzyżowania. W tej relacji uzupełnienia wymaga zabudowa na dz. 124/16, a zabudowa przedmiotowa zabudowa na dz.124/11 w stosunku do dominant występujących po przeciwnej stronie ulicy Zakopiańskiej i Wadowickiej wymaga wzmocnienia i zaakcentowania.

Projekt nowej zabudowy o uporządkowanych, jednolitych formalnie cechach w miejscu niezabudowanych działek znacznie poprawi istniejące warunki przestrzenne obszaru podkreślając czytelny układ strukturalno-przestrzenny oparty na już istniejącym układzie komunikacyjnym.

Projektowany budynek będzie stanowił początek kształtowania pierzei ulicy Zakopiańskiej i Cegielnianej. Te rejony miasta powinny stanowić wizytówkę, szczególnie wjazd do miasta z ulicy Zakopiańskiej zasługują na właściwą oprawę architektoniczno-urbanistyczną. W miejsce tymczasowej, chaotycznej zabudowy winna powstać nowa zabudowa o dużych walorach architektonicznych

b. Linia zabudowy.

Z uwagi na niejednorodny, nieuporządkowany charakter sposobu zagospodarowania obszaru analizowanego, zarówno pod względem funkcji, jak i typu zabudowy, także linie zabudowy przebiegają w sposób różnorodny. Występujące w obszarze linie zabudowy są przeważnie nieregularne, wykształcone przez elewacje pojedynczych budynków lub ogrodzenia poszczególnych posesji. Kształtem nawiązują do regularnych lub nieregularnych figur geometrycznych o przewadze prostokąta i trapezu.

Linia zabudowy ul. Zakopiańskiej pochodząca od starszej zabudowy kamienicowej wielorodzinnej

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że z uwagi na konieczność utworzenia się wzdłuż ul. Zakopiańskiej i Brożka regularnej linii zabudowy, która stanowić będzie obudowę ulicy Zakopiańskiej, ul. Brożka i ul. Cegielnianej, a także element krystalizujący ulice i place możliwe

jest ustalenie obowiązującej linii nowej zabudowy w sposób wskazany w § 4 ust.1 jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich, oraz w sposób inny jeżeli wynika z analizy – zgodnie § 4 ust.4

Zgodnie z § 4 pkt. 1,4 Rozporządzenia, linię nowej zabudowy należy wyznaczyć w następujący sposób: Obowiązujące linie zabudowy wyznacza się w następujący sposób

- Od strony ulicy Zakopiańskiej jako przedłużenie narożnika budynku na dz. 177/6 , równolegle do krawędzi ulicy Zakopiańskiej (dz. 335/6) w odległości ok. 22m od krawędzi ulicy;

- Od strony ulicy Brożka na prostej łączącej narożnik budynku 2a na dz. 216/16, 215/8 oraz ścianę budynku nr 8a na dz. 24 przy ul. Bogdanowicza równolegle do krawędzi ulicy Brożka (dz. 124/14) w odległości ok. 19 m od krawędzi ulicy. Ze względów przestrzennych dopuszcza się lokalizację planowanej zabudowy w odległości większej niż ustalona powyżej.

- Od strony ulicy Cegielnianej jako przedłużenie narożnika budynku na dz. 177/7 równolegle do krawędzi ulicy Cegielnianej w odległości ok. 9 m od krawędzi ulicy (na przedłużeniu odcinka prostej ulicy- dz. 326/7).

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

W obszarze objętym analizą występuje kilka rodzajów zagospodarowania terenu, związanych z charakterystyką zabudowy, przeznaczeniem budynków. Występowanie tych elementów kształtuje wielkość wskaźnika intensywności zabudowy

Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w obszarze analizowanym przedstawia się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 13 % (dz. nr 25, 37)) do 52 % (dz.nr 43/1) **średni wskaźnik wynosi 23%,**
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – od 20% (dz. nr 227/1. 229/1) do 55 % (dz. nr 230); **średni wskaźnik wynosi 28%,**
- dla zabudowy usługowej i użyteczności publicznej – od 12 % (dz. nr 215/9) do 36% (dz. nr 177/6); **średni wskaźnik wynosi 26 %,**

Średni wskaźnik dla zabudowy w całym obszarze zabudowy wynosi 24%

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w fazie ostatecznych przekształceń strukturalnych . Należy podkreślić, że wyliczony średni wskaźnik czyli 24 % nie odzwierciedla zróżnicowania intensywności zabudowy terenu. Występują wskaźniki większe dla zabudowy szeregowej jednorodzinnej. Dla zabudowy wielorodzinnej średnim wskaźnikiem zabudowy jest wskaźnik na poziomie 28 % , dla zabudowy usługowej średnim wskaźnikiem zabudowy jest wskaźnik na poziomie 26 % .

W związku z powyższym nie zasadne byłoby przyjmowanie dla potrzeb ustalenia wskaźnika nowej zabudowy, wyniku obliczonego zgodnie z § 5 ust.1 w/w rozporządzenia.

Teren planowanej inwestycji z racji swojej wielkości powierzchni i zaistniałej możliwości kompleksowej realizacji jednorodnego, uporządkowanego zespołu zabudowy , podkreślającego narożnik ulic i placów, krystalizujący strukturę miasta w oparciu o dwie ulice schodzące się przy trzeciej powinien również posiadać odpowiednią dla takiej inwestycji powierzchnię zabudowy.

Wnioskowana zabudowa generuje wskaźnik zabudowy – 55 % , co przekracza o 19 % maksymalny wskaźnik zabudowy dla zabudowy usługowej, i jest równy z maksymalnym wskaźnikiem w obszarze analizy występującym pojedynczo(dz. 230)

Ze względu na położenie działki, funkcje zabudowy, konieczność utworzenia nowej struktury zabudowy , która w sąsiednich układach nie posiada odpowiedniego wzorca, a polega na stworzeniu nowej pierzei ulicy, zaakcentowania narożnika, co przekłada się na zwiększoną powierzchnię, uznano, że prawidłowym będzie ustalenie parametru zabudowy w nawiązaniu do wnioskowanego wskaźnika zabudowy do 50 % , co stanowi wskaźnik większy o 14 % od maksymalnego wskaźnika dla zabudowy usługowej. Dolnym przedziałem winien być maksymalny wskaźnik w obszarze analizy w wysokości 36 % dla zabudowy usługowej

Ustalenie wskaźnika zabudowy w przedziale od 36 % - do 50 % gwarantuje zachowanie miejskiej intensywności zabudowy, jednocześnie pozwoli na zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie ok. 20 % . Należy nadmienić, że ustalona linia zabudowy od strony ul. Brożka odcina od inwestycji kubaturowej północną część działki, więc wnioskowany wskaźnik 55 % nie może mieć

zastosowania. W celu zaakcentowania narożnika ulic do zabudowy może być przeznaczona cała powierzchnia działki ograniczona liniami zabudowy. Wobec tego ustalenie w/w wartości maksymalnych uznaje się za uzasadnione.

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 inny sposób, niż 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: dokonanie ustalenia parametru wielkości powierzchni nowej zabudowy w oparciu o regulację przewidzianą w § 5 ust. 1 w/w rozporządzenia, uznano za niewystarczające dla planowanej zabudowy. Kierując się zasadą tzw. ładu przestrzennego, o jakiej mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie przeprowadzonej analizy, uznano za zasadne ustalenie innego parametru wielkości powierzchni nowej zabudowy, stosownie do dyspozycji § 5 ust. 2 rozporządzenia i ustalenia go w przedziale od 36% do 50%

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

W obszarze analizy spotyka się różnorodną szerokość elewacji frontowej.

Średnia szerokość elewacji frontowej wszystkich budynków (niezależnie od ich funkcji) w obszarze analizowanym wynosi – ok. 16.3 m w tym:

Dla ustalenia szerokości elewacji frontowej istotnym jest określenie frontu działki. Wjazd na działkę nastąpi od ulicy Cegielnianej. Od tej strony znajduje się przepisowy front działki. Front reprezentacyjny znajdować się będzie również od strony ulicy Zakopiańskiej i od ulicy Brożka. Geometria działki pozwala na zachowanie równych szerokości frontów działki od strony ul. Zakopiańskiej i ulicy Cegielnianej

Szerokości elewacji frontowej wynikną z usytuowania wprowadzonych linii zabudowy. Przy ustalaniu szerokości elewacji frontowej należy rozważyć możliwość budowy bezpośrednio przy granicy dz. 174/3 i dz. 174/7.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy ustalić, na podstawie średniej szerokości zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia.

Szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy wyznaczyć w następujący sposób:

Ze względu na formę zabudowy zamykającą kwartał zabudowy ograniczony ulicami Cegielnianą, Brożka, Zakopiańską należy ustalić szerokość elewacji frontowej od strony tych ulic. Zatem:

- *Od strony ulicy Zakopiańskiej szerokość winna się kształtować na poziomie 17m-22m*
- *Od strony ulicy Brożka szerokość winna się kształtować na poziomie 25m ± 5%(w nawiązaniu do elewacji frontowej budynku 2c od strony Tischnera. Ściana frontowa winna posiadać kierunek równoległy do krawędzi ulicy Brożka (dz. 124/14)*
- *Od strony ulicy Cegielnianej szerokość winna się kształtować na poziomie 13m -18m (w nawiązaniu do średniej szerokości elewacji frontowej zabudowy w całym obszarze analizy niezależnie o jej funkcji)*

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Dla zabudowy przy ul. Zakopiańskiej powyższe wartości wiążą się z ilością kondygnacji poszczególnych budynków i zamykają się w przedziale kondygnacji: od jednej niskiej parterowych budynków usługowych (dz. 184/5) i mieszkalnych (dz. 183/1) do 13 kondygnacji (dz. 215/8)

Ponieważ celem inwestycji jest utworzenie pierzei ulicy Zakopiańskiej i ulicy Cegielnianej dla projektowanej nowej zabudowy istotne są parametry wysokościowej budynków znajdujących się przy ul. Zakopiańskiej po tej samej stronie ulicy.

Średnią wysokością do attyki dla zabudowy usługowej w całym obszarze analizy jest 17.5m. Wnioskowana wysokość to 18m do attyki. Średnią wysokością w całym obszarze analizy niezależnie od funkcji jest 11.1m do attyki/kalenicy

Nowa zabudowa usytuowana będzie bezpośrednio przy ulicy Zakopiańskiej, ulicy Cegielnianej, ulicy Brożka, ponadto w sąsiedztwie zabudowy o zdecydowanie wyższych gabarytach po drugiej stronie ulicy Zakopiańskiej i ulicy Wadowickiej

Projektowana zabudowa wraz z nową zabudową na działkach sąsiednich nr 174/3, 174/5, 174/7, 174/6 tworzyć będzie obudowę ulic i placu, który stanowi skrzyżowanie ulicy Brożka/ul. Tischnera z ulicą Zakopiańską/ ul. Wadowicką. Będzie następować relacja z zabudową występującą po przekątnych skrzyżowania. W tej relacji uzupełnienia wymaga zabudowa na dz. 124/16, a zabudowa przedmiotowa łącznie z zabudową na 174/3, 174/5, 174/7 w stosunku do gabarytów zabudowy po przeciwnej stronie ulicy Zakopiańskiej i Wadowickiej wymaga wzmocnienia i zaakcentowania

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć zgodnie z § 7 ust. 1,4 Rozporządzenia.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć w następujący sposób:

Kierując się przesłanką zachowania ładu przestrzennego, ze względu na lokalizację działki inwestora i koniecznością kompozycyjnego uporządkowania południowej pierzei ul. Zakopiańskiej i ul. Cegielnianej do skrzyżowania z ul. Brożka, uznano, iż przyjęcie dla elewacji frontowej nowej zabudowy parametru wysokościowego na poziomie wnioskowanym przez inwestora, a mianowicie przedziale od 15 (budynek sąsiedni na dz. 177/6) -18m (wnioskowana wysokość) . Wysokość ta będzie harmonijnie wpisywała się w przyszłą strukturę zabudowy zachodniej części pierzei ulicy Zakopiańskiej, ul. Brożka i ulicy Cegielnianej

Tym samym, nowa zabudowa stanie się istotnym elementem kształtującym zachodnią część pierzei omawianego odcinka ul. Zakopiańskiej i ul. Cegielnianej, co uzasadnia częściowe odstępstwo od wyznaczania parametru zgodnie z ust. 1 § 7 rozporządzenia i ustalenie go zgodnie z ust. 1, 4 § 7 w/w rozporządzenia

f. Geometria dachu.

Tereny poddane analizie są niejednorodne – w tym także pod kątem parametrów geometrii dachów. Jedynie działki znajdujące się w obszarze analizowanym, w części północno- wschodniej obszaru (zabudowa usługowa) wykształciły jednorodną formę zabudowy i posiadają dachy płaskie.

Natomiast pozostałe działki występując w obszarze analizowanym, w szczególności wzdłuż ul. Zakopiańskiej i ul. Cegielnianej, z zabudową pochodzącą z różnych okresów, a także będące w fazie przekształceń, na dzień dzisiejszy charakteryzująca się dużą różnorodnością, także jeśli chodzi o geometrię dachów i ilość połaci dachów.

Potrzeba kształtowania przestrzeni, jako tworzącej harmonijną całości, jak i względy kompozycyjno - estetyczne zawsze przemawiają - w tej konkretnej lokalizacji (mając na względzie otoczenie, jak i inne parametry planowanego przedsięwzięcia) - za stosowaniem dachów o formie płaskiej, jako realizujących najlepiej potrzebę kształtowania ładu przestrzennego w danym miejscu.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu w następujący sposób: Ustalenie dla wnioskowanej zabudowy dachów płaskich zapewni przede wszystkim pełną ekspozycję - sąsiadującego od południowej i zachodnio-południowej części działki inwestora

Wobec powyższego dla projektowanego zespołu zgodnie z wnioskiem Inwestora ustala się przyjęcie jednej powtarzalnej formy dachu płaskiego

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

-Projektowana zabudowa zlokalizowana jest w miejscu szczególnie eksponowanym. Z tego względu wymagane jest, aby projektowana forma budynku wyróżniała się w odbiorze przestrzennym walorami estetycznymi i kompozycyjnymi. Koniecznym jest również nawiązanie do obiektów znajdujących się w sąsiedztwie, w zakresie parametrów wysokościowych i gabarytów.

-Zaleca się, aby wszystkie budynki projektowane na dz. 174/3, 174/5 oraz na dz. 124/11 tworzyły jedną całość urbanistyczno- architektoniczną.

- Należy podkreślić układ zieleni z dbałością o urządzenie zielonego wnętrza kwartału i otoczenia budynku.
- Projektowana zabudowa winna prezentować wysoki poziom architektury i cechować się dbałością o detal architektoniczny. Na przedmiotowym terenie zaleca się tynki o kolorystyce jasnej i stonowanej.
- Do wykończenia elewacji należy stosować szlachetne materiały takie jak szkło, kamień, cegła, drewno oraz tynki szlachetne w kolorystyce jasnej i stonowanej. Preferuje się duże przeszklenia ścian i dachów.
- Wyklucza się materiały ściennie wykończeniowe różne od wstępujących w sąsiedztwie.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Zakopiańskiej, ul. Brożka, ul. Cegielnianej.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się pełne uzbrojenie miejskie.

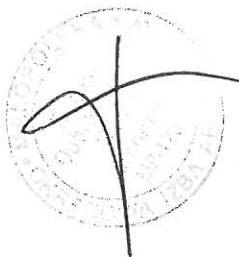
Wnioski z analizy obszaru:

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:

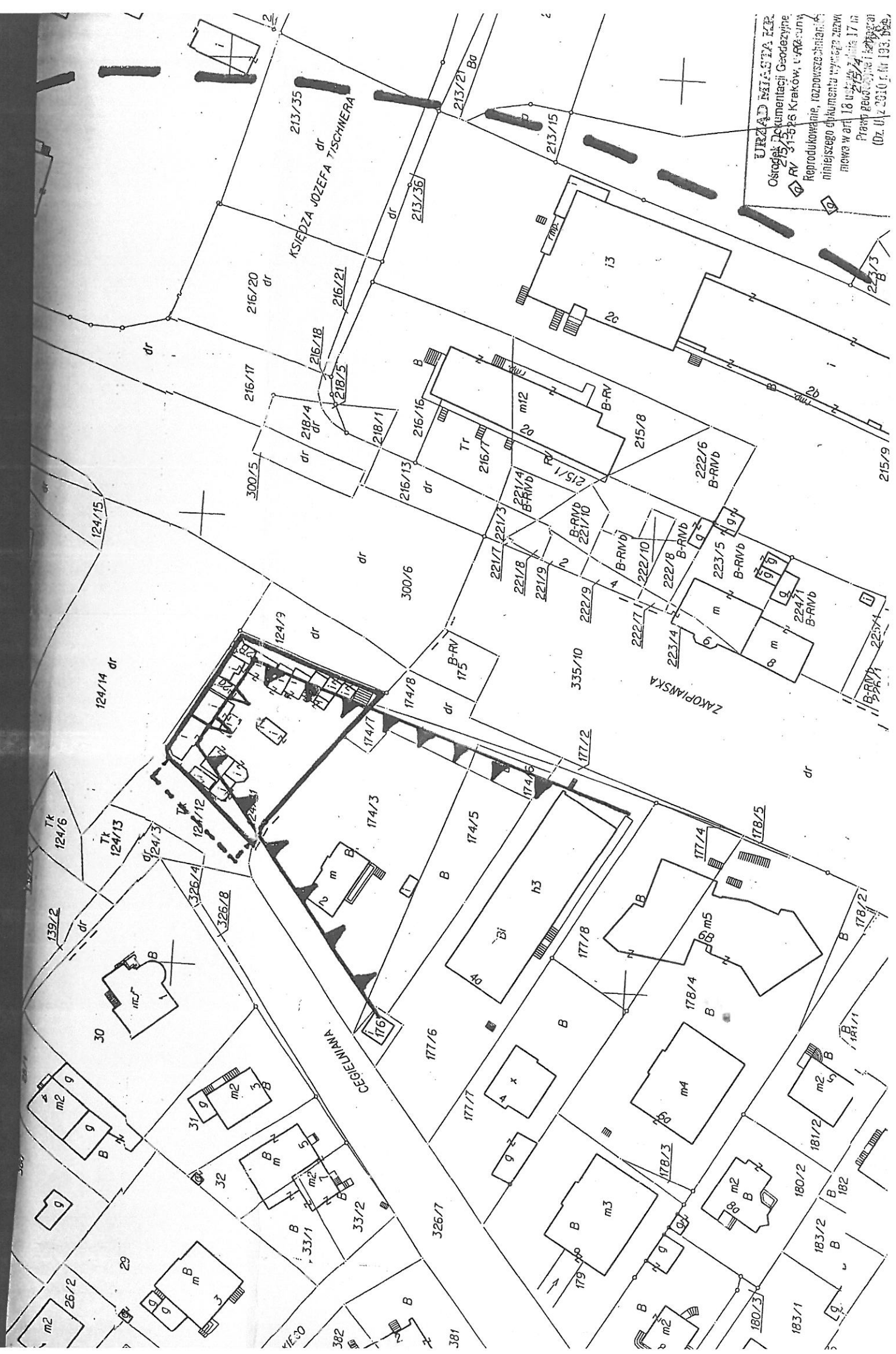
1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich (tj. działkach nr 177/6, 184/7, 184/5, 328)
teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. ul. Zakopiańskiej, ul. Brożka, ul. Cegielnianej)
2. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia
3. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
4. planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przygotował:

mgr inż. arch. Elżbieta Dobrowolska- Sacha
wpisany na listę samorządu
zawodowego architektów nr MP-1296


M. P. PREZYDENTA MIASTA
Adam Jędrzejowski
Kierownik Referatu
Wydział do Spraw Urbanistyki i Dobrostanu

URZĄD MIASTA
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
ul. Rynek 31-500 Kraków, tel. 42-25-11-11
Reprodukcje dokumentów wydanych po 1945 r.
niemniej w art. 18 ustawy z dnia 17 lipca 1975 r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz. U. z 2010 r. Nr 133, poz. 2262)



uw. decyzji nr AU-2/0/50.2/181/P /2012
z dnia **31 LIP. 2012**
przygotowała:

Mgr inż. arch. Elżbieta Dobrowolska - Sacha
Wpisana na liście samorządu
zawodowego architektów
nr ewid. MP-1296.



■ granica obszaru analizowanego

— linie rozgraniczające teren inwestycji

- - - linie rozgraniczające teren inwestycji
pod wjazd

▲ obowiązuje linia zabudowy rozumiana jako
obowiązuje linia zabudowy
w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027.

▲ obowiązuje linia zabudowy rozumiana jako
nieprzekraczalna linia zabudowy
w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027.

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji
o warunkach zabudowy oraz 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.

