

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.AGR.7331-31/10

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

DECYZJA NR AU-2/7331/3542/10

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Kraków,

Data 2010-12-07 (2)

Nr 19317 zał. 0

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

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2000, Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków
działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką
Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków,
z dnia 07.01.2010 r. (korekta wniosku z dnia 09.03.2010 oraz dnia 31.03.2010.)

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 1512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”.

Załączniki stanowiące integralną część niniejszej decyzji:

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,

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. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

W dniu 07.01.2010 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek: Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 na działki nr 155/5, 155/6 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”.

W trakcie prowadzonego postępowania pismem z dnia 09.03.2010r. oraz pismem z dnia 30.03.2010 (data wpływu do tut. wydz. 31.03.2010r.) Pełnomocnik Pani Anna Trembecką Z-ca Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK dokonała korekty wniosku w zakresie lokalizacji wjazdu. (komunikacja przedmiotowej inwestycji odbywać się będzie z ul. Fortecznej działki nr 647/2 poprzez działki nr 512/3, 512/4, 512/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze). W związku z powyższym temat inwestycji brzmi: „Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 1512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej 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.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

KANCELARIA MAGISTRATU

ul. Kasprzowicza 29

Data 2010-12-07

Data 2010-12-06 (1)

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
Rynek Podgórski 1

W toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 05.05.2010 r. znak: ZIKiT/S/25517/10/IUO/20687 w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do drogi publicznej.
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 08.02.2010 r. znak: WS-05.JW.7624-88/10 w zakresie ochrony środowiska.

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

W związku z powyższym stwierdzono, iż:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – 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 inwestycji zlokalizowany na działkach nr 155/3, 155/2, 155/5, 512/5, 512/4, 647/2 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż stanowi grunty oznaczone symbolami B, Bp, dr, Bz – nie mają zatem zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16 poz. 78 ze zmianami);
5. teren inwestycji zlokalizowany na działce nr 512/3 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze, stanowiący grunty oznaczone symbolem Bz –tereny zieleni, 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.
6. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem 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 i zastrzeżenia:

Pismem z dnia 24.02.2010 r. (data wpływu 25.02.2010r.) Pani Halina Świtalska, oraz Pani Ludmiła Kuś wniosły następujące uwagi cyt.: „W związku z otrzymaniem pisma o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą „Budowa budynku usługowego itd.” Informuje o naszym proteście. Dotychczasowa zabudowa osiedla (centrum handlowe) przyniosła nam tylko szkody a mianowicie o czasie wybudowania tych budynków podmaka mi piwnica, ponadto też centrum jest źródłem śmieci wolno latających przy każdym najślabszym wietrze, zanieczyszczającym mój ogród. To zniechęciło nas do zgody na podobne inwestycje. Zgodziliśmy się na budowę parkingu przylegającego do mojej działki, rozumiejąc potrzeby osiedla. Jednak wymaganie od nas zgody na to, żeby z kolejnej strony było znowu źródło potencjalnych śmieci i hałasu jest dla nas nie do przyjęcia. Realizacja takich planów wiązałaby się z tym, że nasz dom otoczony byłby z jednej strony ulicą, z drugiej oddzielającym nas od ulicy parkingiem a z trzeciej budynkiem usługowym. Jesteśmy już w dość zaawansowanym wieku i chcielibyśmy dożyć spokojnie tu do końca życia bez poczucia, że mieszkamy wprost na ulicy”.

Pismem z dnia 18.11.2010r. (data wpływu do tut. Wydziału 18.11.2010r.) Pani Irena Czerska wniosła następujący sprzeciw cyt.: „W odpowiedzi na Wasze zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy (...) nie wyrażam zgody na taką zabudowę gdyż będzie to uciążliwe dla mieszkańców budynku mieszkalnego przy ul. Judyta 52.”

W przedmiocie powyższych uwag i zastrzeżeń rozstrzygnięto:

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust.2 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. **Warunkiem uzyskania niniejszej decyzji nie jest zgoda zarówno właściciela terenu inwestycji jak i innych stron postępowania, w szczególności właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, a zatem nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody stron biorących udział w postępowaniu, jak również od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia warunków nie przewidzianych obowiązującymi przepisami, o czym mowa w art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

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

Należy podkreślić, że zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 60 ust. 4 ww. ustawy, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, której wiedza ma dać gwarancję właściwego stosowania przepisu art. 61 ust. 1. Realizacja tych przepisów, jak również aktów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy oraz innych przepisów szczególnych, a także realizacja reguł postępowania administracyjnego określonego w KPA ma istotne znaczenie w ustaleniu warunków zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę, zaznacza się, iż wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno pod względem funkcji w obszarze analizowanym, jak i formy spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz.1588). Kontekst powiązań funkcjonalno przestrzennych pomiędzy terenami sąsiednimi stanowi ważny element opracowań urbanistycznych i także w tym przypadku nie został pominięty.

Równocześnie wyjaśnia się, iż decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, jej parametry oraz warunki, wynikające z analizy architektoniczno-urbanistycznej oraz z przepisów odrębnych, nie stanowi podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmian./. Na tym etapie decyzyjnym inwestor winien przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami odrębnymi. Na etapie pozwolenia na budowę, po przedłożeniu przez inwestora projektu budowlanego, będą rozpatrywane kwestie gabarytu i formy architektonicznej obiektu, zacieniania sąsiednich działek, lokalizacji otworów okiennych w projektowanych obiektach,

dokładnego usytuowania obiektów, w tym obiektów infrastruktury technicznej, przebiegu tras sieci, budowy ogrodzeń etc. Kwestia zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w w/w Rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy będzie przedmiotem rozstrzygnięć w decyzji o pozwoleniu na budowę, a strony biorące udział w postępowaniu prowadzonym przed wydaniem tej decyzji, będą mogły wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia. Zwraca się uwagę, że na etapie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu

Wobec przedstawionych faktów, 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.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej, zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

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.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Adam Biliński
Kierownik Referatu
Wydział Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

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

WARUNKI ZABUDOWY TERENU

Dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 1512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej 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 usługowa
drogi wewnętrzne

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich tj. na działkach 513/1, 514 i 518/5 obr. 86 jednostka ewidencyjna Podgórze. Planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 1512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie.

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.

Dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7 m od granicy z działką drogową ul. Fortecznej, analogicznie do zabudowy na działce sąsiedniej nr 492/40.

Zgodnie z § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia.

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

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (działka nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5): do 30%.

Zgodnie z § 5 ust. 2 w/w Rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestowanego ustala się na poziomie: nie mniejszym niż 40%.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się szerokość elewacji frontowej do 40 m (od strony ul. Fortecznej).

Zgodnie z § 6 ust. 1 w/w Rozporządzenia.

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

Zgodnie z § 7 ust. 2 w/w Rozporządzenia - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku (wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających kalenicę z nachylonymi pod kątem połaciami dachowymi i zwróconymi ścianami szczytowymi do frontu działki-liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość elewacji budynków zwróconych ścianami szczytowymi prostopadłe do frontu działki-liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych).

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wnioskowanego budynku ustala się maksymalnie do 6 m do okapu.

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

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: ustalono do 10 m,
 - 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, zalecane do zastosowania przy planowaniu nowej zabudowy w tym terenie:

- 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 odcieniach czerwieni, brązie i graficie;
- typ ogrodzenia i materiał, z którego jest wykonane: ogrodzenia ażurowe metalowe i drewniane, na metalowych lub murowanych słupkach.

Warunki ochrony zdrowia ludzi, środowiska przyrody i 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, poz. 627, z późniejszymi zmianami).

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i gospodarki wodnej - zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania Środowiska, znak: WS-05.JW.7624- 88/10, z dnia 08.02.2010 r. dla terenu objętego wnioskiem wydaje się następujące warunki:

- Pod względem ochrony zieleni.

- Dążenie do zachowania i zabezpieczenie przed zniszczeniem jak największej ilości drzew ozdobnych, a w przypadku nieuniknionej kolizji istniejącej zieleni z planowaną inwestycją, w stosunku do młodszych okazów należy w pierwszej kolejności rozważyć możliwość przesadzenia w inne miejsce (po uzyskaniu zezwolenia), kierując się wiekiem, wymiarami, charakterem i stanem poszczególnych egzemplarzy.
- Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

- Zastosowanie technologii pozwalającej na ochronę systemów korzeniowych istniejących drzew; prowadzenie prac sposobem ręcznym w ich zasięgu; zakaz składowania materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych; zabezpieczenie drzew na czas trwania budowy (koron, pni i systemów korzeniowych).

W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy) posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, załączając odpowiednie dokumenty:

- 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).
- 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 (energia słoneczna, geotermalna).

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

Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie, zabytki i dobra kultury współczesnej.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

Zaopatrzenie w wodę:

Zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejący wodociąg przebiegający w ul. Fortecznej na warunkach MPWiK S.A.

Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Dostawa mocy przyłączeniowej poprzez budowę linii kablowych niskiego napięcia do zestawu złączowo-pomiarowego, w oparciu stację transformatorową nr 3737 oraz złącze kablowe na budynku nr 51 na warunkach Enion Grupa Tauron S. A., Oddział w Krakowie, Rejon Dystrybucji w Krakowie.

Zaopatrzenie w energię ciepłą.

Zapewnienie dostaw poprzez budowę przyłącza do istniejącej sieci na warunkach Karpackiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. w Tarnowie, Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie.

b. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.

Odprowadzenie ścieków:

Odprowadzenie ścieków jest możliwe do istniejącego kanału sanitarnego biegnącego w ul. Fortecznej na warunkach MPWiK S.A.

Odprowadzenie wód opadowych

Odprowadzenie wód opadowych na warunkach ZIKiT do kanału opadowego zlokalizowanego w ul. Zawiszy. Na etapie wykonania projektu należy zwrócić się o szczegółowe warunki na odprowadzenie wód i ścieków opadowych do ZIKiT.

Gospodarka odpadami:

- usuwanie odpadów zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *O odpadach* (Dz. U. Nr 62, poz. 628) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

c. Dostęp do drogi publicznej:

Teren planowanej inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Forteczna.

d. Warunki w zakresie komunikacyjnej obsługi inwestycji:

Warunki wynikające z opinii ZIKiT w Krakowie z dnia 05.05.2010 r., znak: ZIKiT/S/25517/10/IUO/20687.

- teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Forteczna (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. Forteczna poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji;
- przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdu z ul. Fortecznej należy uzyskać w Zarządzie Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie zezwolenie na lokalizację zjazdu w formie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 *Ustawy o drogach publicznych*;
- projekt budowlany zjazdu z ul. Fortecznej należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie;
- projekt budowlany zjazdu należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r.);
- obiekt budowlany przy ul. Fortecznej powinien być usytuowany od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości zgodnej z art. 43 pkt 1,2 *Ustawy o drogach publicznych*;
- Inwestor we własnym zakresie, poza pasami drogowymi dróg publicznych winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.

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 z dn. 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami), na elementy 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.Nr 156 z 2006 r., poz. 1118, z późniejszymi zmianami.)* *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 późniejszymi zmianami), *Polskie Normy* oraz przepisy szczególne, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.

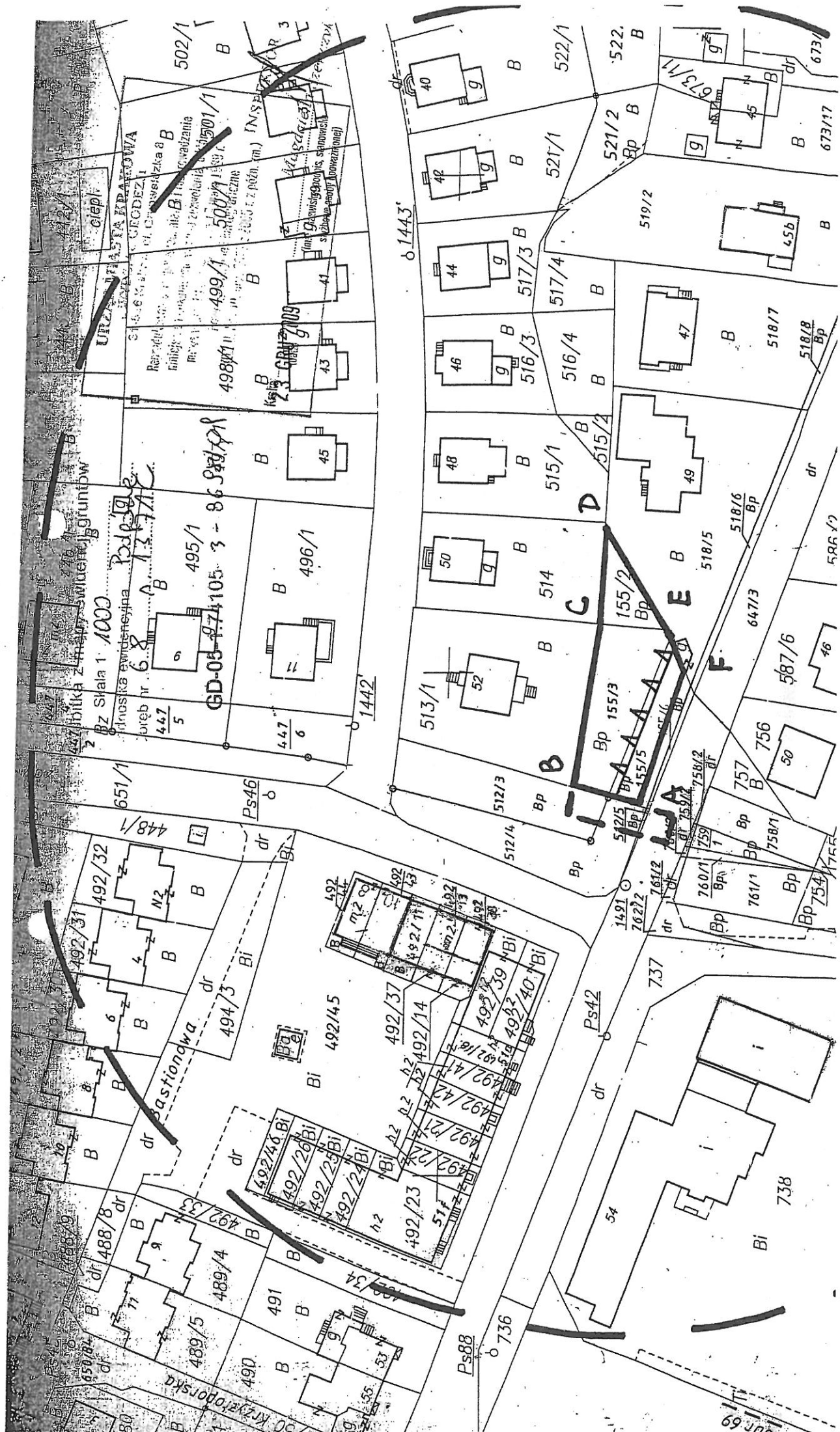
- Zakres i formę projektu budowlanego określa *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.Nr 120, poz. 1133)*.
- Ze względu na charakter inwestycji wymagane jest określenie w decyzji o pozwoleniu na budowę warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji, zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 roku – o odpadach (tekst jednolity – Dz.U.Nr 39 z 2007 r., poz. 251, z późniejszymi zmianami).
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych, zgodnie z wymaganiami ustawy z dn. 7 lipca 1994 roku *Prawo Budowlane (tekst jednolity – Dz.U.Nr 156 z 2006 r., poz. 1118, z późniejszymi zmianami)*.
- O wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, Kraków Rynek Podgórski 1, 30-533 Kraków.

Opracowała:

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

Obuchowicz

z up. PREZYDENTA MIASTA
Adam Piłsudski
Kierownik Biura
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ

Dla zamierzenia pn.:

„Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 1512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”.

1. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, drogi publiczne, drogi wewnętrzne i obiekty infrastruktury technicznej. Wnioskowana zabudowa usługowa jest dopuszczalna jako znajdująca kontynuację w obszarze analizowanym.

2. CHARAKTERYSTYKA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK SĄSIEDNICH

a. Linia zabudowy.

Dla wnioskowanej inwestycji uzasadnione jest wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7 m od granicy z działką drogową ul. Fortecznej, analogicznie do zabudowy na działce sąsiedniej nr 492/40.

Linie zabudowy kreślono zgodnie z § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia.

b. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

Dla wnioskowanej inwestycji uzasadnione jest przyjęcie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 30%, a udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wnioskowanego terenu na poziomie nie mniejszym niż 40%, co mieści się w wartościach występujących w obszarze analizowanym i nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego. Wskaźnik powierzchni zabudowy jest wyższy od średniej, a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niższy od średniej, jednak są to wartości często występujące w obszarze i nie zaburzające jego układu przestrzennego. Dlatego przyjęcie takich wartości jest dopuszczalne.

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

c. Szerokość elewacji frontowej.

Dla wnioskowanej inwestycji uzasadnione jest wyznaczenie szerokości elewacji frontowej dla projektowanego budynku do 40 m (od strony ul. Fortecznej), jako średniej powiększonej o 20% tolerancji.

Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6 ust. 1 w/w rozporządzenia.

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

Dla przedmiotowej inwestycji uzasadnione jest wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu: do 6 m, co mieści się w parametrach występujących w obszarze analizowanym oraz nawiązuje do wysokości typowych, często występujących w sąsiedztwie.

Wysokości te wyznaczono na podstawie § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia.

Zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia powyższe wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

e. Geometria dachów.

Geometria projektowanego dachu powinna nawiązywać do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym. 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 do 10 m,
- 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 w/w rozporządzenia.

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 usługowa, drogi wewnętrzne (w zakresie wjazdu) oraz obiekty infrastruktury technicznej (budowa przyłącza budowa przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, gazowego i energii elektrycznej). Jest to funkcja istniejąca 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.



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Marianowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

P
GMK(BP)

65-057
MW
J. O. M

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.AGR.7331-31/10

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

Kraków dnia 28.12.2010 r.
URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
ul. J. Kasprowicza 29

POSTANOWIENIE

Data 2011-01-04 (2)

Na podstawie art. 113 §1 oraz art. 123 §1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2000 r., nr 98, poz. 1071 ze zmian.)

działając z urzędu

postanawia się sprostować oczywistą omyłkę

w decyzji nr AU-2/7331/3542/10 z dnia 30.11.2010 r.

w ten sposób, że na stronie pierwszej niniejszej decyzji w wierszu 21 jest: „działki nr **1512/3**, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie” a powinno być: „działki nr **512/3**, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”

oraz na stronie pierwszej niniejszej decyzji w wierszu 41 jest: „155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr **1512/3**, 512/4,” a powinno być: „155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr **512/3**, 512/4,”

oraz na stronie trzeciej w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w wierszu 7 jest: „ 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr **1512/3**, 512/4, 512/5”, a powinno być: „ 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr **512/3**, 512/4, 512/5”

oraz na stronie trzeciej w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w wierszu 23 jest: „nr **1512/3**, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”, a powinno być: „nr **512/3**, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”.

UZASADNIENIE

W dniu 30.11.2010 r. wydano decyzję nr AU-2/7331/3542/10 o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 1512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie**”.

W wyniku oczywistego błędu pisarskiego, powstałego przy sporządzaniu tekstu decyzji na stronie pierwszej niniejszej decyzji w wierszu 21 jest: „działki nr **1512/3**, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie.” a powinno być: „działki nr **512/3**, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie.”

oraz na stronie pierwszej niniejszej decyzji w wierszu 41 jest: „155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr **1512/3**, 512/4,” a powinno być: „155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr **512/3**, 512/4,”

oraz na stronie trzeciej w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w wierszu 7 jest: „ 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr **1512/3**, 512/4, 512/5”, a powinno być: „ 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr **512/3**, 512/4, 512/5”

KANCELARIA MAGISTRATU
ul. Kasprowicza 29

Data 2011-01-04 (1)

Kancelaria Magistratu
Rynek Podgórski 1

Data 2011-01-03 (2)

oraz na stronie trzeciej w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w wierszu 23 jest: „nr 1512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”, a powinno być: „nr 512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”, co uzasadnia orzeczenie jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Kozłowski

Kierownik Wydziału

Wydziału Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

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

Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Krakowie
30-048 Kraków, ul. J. Lea 10
tel. 012 633-61-86, 012 632-89-16
fax 012 632-91-34

SKO.ZP/415/7/2011



Kraków, dnia 29 sierpnia 2011 r.

Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie w składzie:

Małgorzata Witek /przewodniczący/

Małgorzata Żmudka

Bartłomiej Krok /sprawozdawca/

- po rozpatrzeniu odwołania Haliny Świtalskiej od decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 listopada 2010 r., nr AU-2/7331/3542/10, znak sprawy: AU-02-5.AGR.7331-31/10, sprostowanej postanowieniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 grudnia 2010 r., znak: AU-02-5.AGR.7331-31/10, ustalającej na wniosek Gminy Miejskiej Kraków warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”,

- działając na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 51 ust. 3, art. 52, art. 53 ust. 3-5a, art. 54, art. 55 i art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), § 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 r., Nr 164, poz. 1588) oraz art. 138 § 1 pkt 1 kodeksu postępowania administracyjnego:

- utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 30 listopada 2010 r., nr AU-2/7331/3542/10, znak sprawy: AU-02-5.AGR.7331-31/10, sprostowaną postanowieniem z dnia 28 grudnia 2010 r., znak: AU-02-5.AGR.7331-31/10, Prezydenta Miasta Krakowa ustalił na wniosek Gminy Miejskiej Kraków warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”. W

uzasadnieniu decyzji wskazano między innymi, iż spełnione zostały łącznie przesłanki umożliwiające ustalenie warunków zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717) dalej: „ustawa”, jak również odniesiono się do uwag składanych przez Strony w toku postępowania.

Z odwołaniem od przedmiotowej decyzji wystąpiła w ustawowym terminie Halina Świtalska podnosząc, iż nie wyraża zgody na planowaną inwestycję. Wskazała, iż w jej ocenie kolejny pawilon handlowo-usługowy na osiedlu nie jest niezbędny. Co więcej, będzie on stanowił źródło hałasu i śmieci. Zarzuciła również, że w warunkach zabudowy terenu, stanowiących załącznik do zaskarżonej decyzji, nie wspomniano o obowiązku zachowania odległości 4 m od granicy z działką stanowiącą jej własność, w sytuacji, gdy jednocześnie wspomniano o obowiązku zachowania odległości 7 m od granicy z działką drogową, tj. ul. Forteczną.

Po zapoznaniu się z aktami sprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie stwierdziło, co następuje:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717) zwana dalej: „ustawa” zapewnia, by w granicach nią określonych, każdy mógł zagospodarować teren zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich (art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy). Organy administracji nie posiadają możliwości odmowy ustalenia warunków zabudowy w sytuacji, gdy zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z regulacją ustawy i przepisami odrębnymi (art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy).

Przedmiotem prowadzonego postępowania administracyjnego jest określenie możliwych sposobów zagospodarowania terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy). Trafnie podnosi się w orzecznictwie (wyrok z dnia 25 maja 2006 r., sygn. akt II SA/Po 109/05, publ. LEX nr 389125), iż ochrona interesów osób trzecich w niniejszym postępowaniu następuje w granicach określonych omawianą ustawą i przepisami szczególnymi, do których ustawa ta odsyła. Skoro bowiem celem decyzji, która zapada w tym postępowaniu, jest wyłącznie przesądzenie o zgodności zamierzonej inwestycji z normami planistycznymi i przepisami szczególnymi, to ochrona interesów osób trzecich może być rozważana w tych właśnie granicach.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Prezydenta Miasta Krakowa ocenić należy jako wyczerpujące, stąd Kolegium przyjęło je za swoje własne.

Obszar, w którym przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy, wyznaczony został zgodnie z przepisem § 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 przestrzennego (Dz.U. 2003 r., Nr 164, poz. 1588) dalej jako: „rozporządzenie”.

Załączone do decyzji wyniki analizy urbanistyczno - architektonicznej w wersji tekstowej i graficznej (k. 90, 91; załączniki odpowiednio nr 2 i 3 do wydanej decyzji) pozwalają przyjąć, iż prawidłowo określono wymagania dotyczące 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 (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy). Również pozostałe warunki, od których uzależniona jest możliwość ustalenia warunków zabudowy zostały spełnione (art. 61 ust. 1 pkt 2 - 5 ustawy).

W kwestii nie określenia w zaskarżonej decyzji warunku w zakresie odległości od granicy z nieruchomością Odwołującej, Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazuje, iż jak trafnie wyjaśniono w decyzji wydanej w I instancji, w niniejszym postępowaniu nie rozstrzyga się zagadnień wynikających z norm prawa budowlanego, tj. technicznej i technologicznej dopuszczalności realizacji inwestycji w określony sposób, odległości budynków od granic nieruchomości sąsiednich, gdyż kwestie te zostały powierzone rozstrzygnięciom organów architektoniczno - budowlanych i nadzoru budowlanego.

Wydana decyzja określa przyszłe parametry planowanej zabudowy, które wynikają z regulacji 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, umożliwiając zaprojektowanie budynku w sposób, który gwarantuje jego wkomponowanie w zastany układ urbanistyczny. Decyzja wydawana w niniejszym postępowaniu nie określa i nie przesądza natomiast posadowienia inwestycji w terenie. Zagadnienia odległości ewentualnej inwestycji od granic nieruchomości sąsiednich regulują przepisy prawa budowlanego, w szczególności rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. - w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które nie znajdują zastosowania w niniejszym postępowaniu, a organy

administracji planistycznej, nie są uprawnione do określania warunków, na które wskazuje Odwołująca.

Wskazać należy, iż w kwestionowanej decyzji orzeczono o wymaganiach dotyczących ochrony interesów osób trzecich (pkt II.5 załącznika nr 1 do wydanej decyzji, k. 92-94) wskazując na to, iż realizacja inwestycji nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz, że należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę weryfikacji podlegać będzie również to, czy projekt budynku pozostaje zgodny z niniejszą decyzją, a nadto, czy zachowane zostały wymagania wynikające z cyt. powyżej rozporządzenia - *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, w tym również w zakresie odległości od granic.

Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie może być oceniana tak szeroko, jak w kolejnym postępowaniu inwestycyjnym, tj. pozwoleniu na budowę. W przeciwnym razie orzekanie o wymaganiach ochrony interesów osób trzecich w postępowaniu lokalizacyjnym pozbawiłoby w istocie osoby trzecie możliwości dochodzenia przysługujących im praw w późniejszym postępowaniu o pozwolenie na budowę (vide: wyrok WSA z dnia 18.10.2006 r., sygn. akt IV SA/Wa 1227/06, publ. LEX nr 283545). Z kolei z punktu widzenia inwestora nie może być tak, że obowiązki z innego postępowania administracyjnego (pozwolenia na budowę) są wymagane w postępowaniu lokalizacyjnym.

Podkreślenia wymaga to, na co również wracano uwagę w zaskarżonej decyzji, iż organy administracji nie są uprawnione do odmowy ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy).

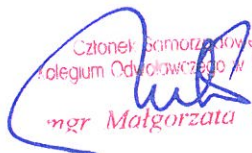
Wobec stwierdzenia, iż ustalone warunki zabudowy pozostają zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie orzekło, jak na wstępie.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na niniejszą decyzję przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, ul. Rakowicka 10. Skargę /wraz z odpisami dla stron/ wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia decyzji

Stronie za pośrednictwem tut. Kolegium, 30-048 Kraków, ul. J. Lea 10.

Ewentualna skarga powinna zawierać oznaczenie sądu, imię, nazwisko lub nazwę skarżącego, oznaczenie miejsca jego zamieszkania lub siedziby, a w razie ich braku - adresu do doręczeń, wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania lub bezczynności skarga dotyczy; określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego; podpis osoby wnoszącej skargę, a w przypadku wniesienia jej przez pełnomocnika - jego podpis z załączeniem do skargi pełnomocnictwa.


Członek Samorządowego
Kolegium Odwoławczego w Krakowie
mgr Małgorzata Witek


Członek Samorządowego
Kolegium Odwoławczego
w Krakowie
mgr Małgorzata Żmudka


Członek
Samorządowego Kolegium
Odwoławczego w Krakowie
mgr Bartłomiej Krok



Otrzymują:

- 1/ Prezydent Miasta Krakowa, Rynek podgórski 1, 30-533 Kraków.
- 2/ Janina Budzińska, ul. Doktora Judyma 50, 30-436 Kraków.
- 3/ Irena Czerska, ul. Sanocka 6/8, 30-620 Kraków.
- 4/ Piotr Czerski, ul. Miłkowskiego 19/22, 30-349 Kraków.
- 5/ Anna Kulig - Pietrzko, ul. Żeleńskiego 82, 31-353 Kraków.
- 6/ Ludmiła Kuś, ul. Doktora Judyma 52, 30-436 Kraków.
- 7/ Anna Trembecka (pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków), Wydział Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków.
- 8/ Halina Świtalska, ul. Doktora Judyma 52, 30-436 Kraków.
- 9/ A/a x 2.

który nie został przywrócony, stanowi rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. (uchwała 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 października 1998 r., OPS 11/98, publ. ONSA z 1999 r., nr 1, poz. 4).

Jak wynika z akt sprawy, decyzja Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 listopada 2010 r., nr AU-2/7331/3542/10, została doręczona Pani Irenie Czerskiej w dniu 7 grudnia 2010 r., co wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru decyzji przez adresata.

W myśl przepisu art. 127 § 1 k.p.a. od decyzji wydanej w pierwszej instancji służy stronie odwołanie. Odwołanie to – o czym mowa w art. 129 § 2 k.p.a. – wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie. Przepis art. 57 § 5 k.p.a. stanowi natomiast, iż termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem nadano pismo w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego. Czternastodniowy termin do złożenia odwołania dla Pani Ireny Czerskiej, upłynął w dniu 21 grudnia 2010 r. (wtorek).

Powyższe ustalenia prowadzą do stwierdzenia, iż pismo Pani Ireny Czerskiej kwalifikujące się jako odwołanie, złożone na dziennik podawczy UMK w dniu 12 stycznia 2011 r., wniesione zostało z uchybieniem ustawowego, czternastodniowego terminu.

W uzupełnieniu – stosownie do art. 58 k.p.a. – Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie wyjaśnia, że wyłącznie na prośbę Strony można przywrócić termin do złożenia odwołania, jeżeli uchybienie terminu nastąpiło bez winy strony, a prośba o jego przywrócenie została wniesiona w ciągu siedmiu dni od dnia ustania przyczyny uchybienia terminu. Innymi słowy – przywrócenie terminu nie może nastąpić z urzędu oraz po upływie siedmiodniowego terminu do złożenia stosownego wniosku zainteresowanej osoby.

Prośba o przywrócenie terminu może być też zawarta w samym odwołaniu, jednakże złożenie odwołania bez powyższej prośby powoduje – w myśl art. 58 § 3 k.p.a. – stwierdzenie uchybienia terminu do wystąpienia z wnioskiem o przywrócenie terminu do złożenia odwołania.

W piśmie z dnia 12 stycznia 2011 r., Pani Irena Czerska nie wypowiedziała się w przedmiocie uchybienia terminu, co wyczerpuje dyspozycję zawartą w art. 134 k.p.a., zobowiązującą Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie do stwierdzenia uchybienia terminu do wniesienia odwołania.

Postanowienie niniejsze jest ostateczne.

Na niniejsze postanowienie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, ul. Rakowicka 10. Ewentualną skargę /wraz z odpisami dla stron/ wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia postanowienia, za pośrednictwem tut. Kolegium, 30-048 Kraków, ul. J. Lea 10. Ewentualna skarga powinna odpowiadać wymogom przewidzianym przez art. 57 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. nr 153, poz. 1270), tzn. winna zawierać oznaczenie sądu, imię, nazwisko lub nazwę skarżącego, oznaczenie miejsca jego zamieszkania lub siedziby, a w razie ich braku – adresu do doręczeń, wskazanie zaskarżonego postanowienia, oznaczenie organu, którego działania lub bezczynności skarga dotyczy; określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego; podpis osoby wnoszącej skargę, a w przypadku wniesienia jej przez pełnomocnika – jego podpis z załączeniem do skargi pełnomocnictwa.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie

Członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie
mgr Małgorzata Witek

Członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie

mgr Małgorzata Zmudka

Otrzymują: Janiej Krok

- 1/ Prezydent Miasta Krakowa, Rynek Podgórski 1, 30-533 Kraków.
- 2/ Janina Budzińska, ul. Doktora Judyma 50, 30-436 Kraków.
- 3/ Irena Czerska, ul. Sanocka 6/8, 30-620 Kraków.
- 4/ Piotr Czerski, ul. Miłkowskiego 19/22, 30-349 Kraków.
- 5/ Anna Kulig – Pietrzko, ul. Żeleńskiego 82, 31-353 Kraków.
- 6/ Ludmiła Kuś, ul. Doktora Judyma 52, 30-436 Kraków.
- 7/ Anna Trembecka (pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków), Wydział Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków.
- 8/ Halina Świtalska, ul. Doktora Judyma 52, 30-436 Kraków.
- 9/ A/a x 2.



Kraków, dnia 29 sierpnia 2011 r.

SKO.ZP/415/7/2011

POSTANOWIENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w składzie:

Małgorzata Witek /przewodniczący/

Małgorzata Żmudka

Bartłomiej Krok /sprawozdawca/

*kol.
d. odwoławczy
22.09.11
g*

- działając na podstawie art. 123 § 1 i § 2 w związku z art. 134 kodeksu postępowania administracyjnego:

- **stwierdza uchybienie terminu** przez Irenę Czerską do wniesienia odwołania od decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 listopada 2010 r., nr AU-2/7331/3542/10, znak sprawy: AU-02-5.AGR.7331-31/10, sprostowanej postanowieniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 grudnia 2010 r., znak: AU-02-5.AGR.7331-31/10, ustalającej na wniosek Gminy Miejskiej Kraków warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 30 listopada 2010 r., nr AU-2/7331/3542/10, znak sprawy: AU-02-5.AGR.7331-31/10, sprostowaną postanowieniem z dnia 28 grudnia 2010 r., znak: AU-02-5.AGR.7331-31/10, Prezydent Miasta Krakowa ustalił na wniosek Gminy Miejskiej Kraków warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowego na działkach nr 155/2, 155/3 i części działki nr 155/5 obr. 68 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 647/2 przez działki nr 512/3, 512/4, 512/5 obr. jw. przy ul. Fortecznej w Krakowie”.

W piśmie z dnia 12 stycznia 2011 r., złożonym na dzienniku podawczym Urzędu Miasta Krakowa w tej samej dacie, Pani Irena Czerska wskazała, iż nie wyraża zgody na zabudowę.

Po zapoznaniu się z aktami sprawy, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie stwierdziło, co następuje:

Zgodnie z regulacją przepisu art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *kodeks postępowania administracyjnego* (t.jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) określanej w dalszej części uzasadnienia jako: „k.p.a.”, organy administracji publicznej zobowiązane są do podejmowania działań zgodnych z przepisami prawa.

Jednym z wymogów prawidłowego postępowania jest kontrola dochowania przez zainteresowane Strony, terminu do wystąpienia z przysługującymi środkami odwoławczymi. Konieczne jest bowiem zachowanie generalnej zasady, wynikającej z przepisów k.p.a., zgodnie z którą decyzja staje się ostateczna po upływie wyznaczonego terminu, jeśli żadna ze stron w określonym przez przepisy terminie nie złoży odwołania. Toteż niedopuszczalne jest prowadzenie postępowania odwoławczego w sprawie rozstrzygniętej taką decyzją.

Jak wskazuje się orzecznictwie (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi z dnia 21 marca 1997 r., Sygn. SA/Łd 2990/95 (niepublikowane)), *uchybie terminu jest okolicznością obiektywną i w razie jej stwierdzenia organ odwoławczy nie ma innej możliwości niż wydanie postanowienia stwierdzającego uchybie terminu przewidzianego w art. 134 k.p.a.* Wskazać należy również na - aprobowane przez niniejszy skład orzekający Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie - orzeczenie, zgodnie z którym rozpatrzenie odwołania wniesionego z uchybieniem terminu,