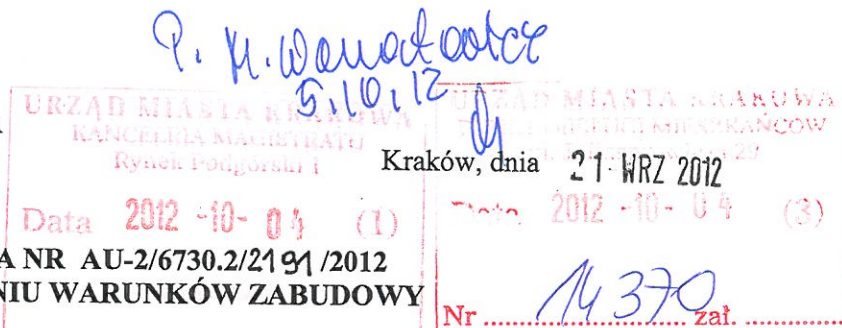


**DECYZJA NR AU-2/6730.2/2191/2012**  
**O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**



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 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. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, z dnia 24.04.2012 r.

**ustala się warunki zabudowy**

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części działki nr 65/5 obr. 7 jedn. ewid. Krowodrza wraz ze zjazdem z działki nr 90/41 obr. jw. poprzez działki nr 65/8, 65/11 obr. jw. przy ul. Rysi Stok w Krakowie”.

**Załączniki:**

**Nr 1** – warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

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

**Nr 3** – część tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej

**Nr 4** – część graficzna wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (oryginalna kopia mapy w aktach sprawy).

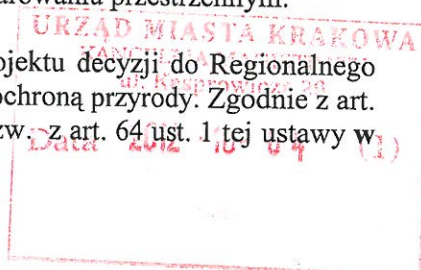
**Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 24.04.2012 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. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części działki nr 65/5 obr. 7 jedn. ewid. Krowodrza wraz ze zjazdem z działki nr 90/41 obr. jw. poprzez działki nr 65/8, 65/11 obr. jw. przy ul. Rysi Stok 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.

Ponadto w toku postępowania wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 ust. 1 tej ustawy w



**przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.**

Tym samym, z uwagi na niezajęcie stanowiska przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

Zwraca się jednak uwagę, że milczące uzgodnienie, dokonane na etapie ustalania warunków zabudowy, nie przesądza o treści stanowiska tego organu na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego, o ile takie stanowisko (w formie odpowiedniej opinii, uzgodnienia, pozwolenia itp.) jest wymagane przepisami prawa

Ponadto w toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 15.05.2012 r. znak: ZIKiT/S/39233/12/NB/30864 w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 24.05.2012r.. znak: AU-02-5.6730.2.839.2012.AGRWSAB w zakresie ochrony środowiska
3. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.06.2012 r. znak: KD-01-1.4120.6.543.2012.MT w odniesieniu do obszarów objętych strefą nadzoru archeologicznego

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 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;

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Ewę Szubę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-0974.

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

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak w sentencji.

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

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

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 op. PRZYZYSCIE MIASTA  
Małgorzata Wasowicz-Wysocka  
Kierownik Wydziału  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie  
i trybie ustawowo przewidzianym siał się ona  
ostateczna w dniu 23.10.2012  
Kraków, dnia 26.10.2012

INSPEKTOR  
podpis i pieczęć

Jacek Gieroch

#### 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.



**WARUNKI ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

ustalone na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

**Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem na części działki nr 65/5, obr. 7 – Krowodrza wraz ze zjazdem z działki nr 90/41, obr. j.w. poprzez działki nr 65/8, 65/11 j.w. – przy ul. Rysi Stok w Krakowie.**

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 w/w Rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapach ewidencyjnych w skali 1:1000, stanowiących: załącznik graficzny do analizy oraz załącznik graficzny Nr 4 do Wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

- I. RODZAJ INWESTYCJI** wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589):

**zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  
drogi wewnętrzne**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich przy ul. Rysi Stok, m.in.: nr 90/1, 90/2, 90/40, 90/39.

**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.**

Lokalizacja terenu inwestycji w oddaleniu do pasa drogowego, gdzie budynek objęty wnioskiem nie ma wpływu na kształtowanie linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz brak innych uwarunkowań związanych z ładem przestrzennym wskazujących na konieczność ustalania linii zabudowy na terenie objętym wnioskiem – powodują, że przedmiotowa inwestycja nie wymaga ustalania linii zabudowy na terenie objętym wnioskiem.

Ograniczeniem w lokalizacji obiektu na etapie projektowania ( i postępowania o wydanie pozwolenia na budowę ) będą przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami i infrastruktury technicznej oraz związane z wymaganiami dotyczącymi ochrony interesów osób trzecich.

- b. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej.**  
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy dla części działki nr 65/5 objętej wnioskiem (o pow. ok. 820 m<sup>2</sup>) ustala się w przedziale: **11% - 20%**.  
Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 ww. Rozporządzenia.  
Udział powierzchni biologicznie czynnej dla części działki nr 65/5 ustala się na poziomie: **nie mniej niż 65%**.
- c. Szerokość elewacji frontowej.**  
Ze względu na położenie terenu inwestycji w oddaleniu do pasa drogowego gdzie szerokość elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem nie ma wpływu na kształtowanie wnętrza urbanistyczno – architektonicznego ulicy - przedmiotowy budynek nie wymaga ustalenia szerokości elewacji frontowej.  
Biorąc pod uwagę lokalizację projektowanego budynku w miejscu eksponowanym, w celu utrzymania charakterystycznych gabarytów istniejącej zabudowy – ustala się maksymalną szerokość elewacji wzdłuż osi zbliżonej do wschód – zachód, jako: 15 m.
- d. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.**  
Maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do kalenicy – ustala się jako: **9.6 m**; maksymalną wysokość okapu ustala się jako: **5.6 m**.  
Wysokości należy liczyć od średniego poziomu przy budynku od strony południowej.  
Wysokości powyższe ustalono zgodnie z § 7, ust. 4 ww. Rozporządzenia.
- e. Geometria dachu.**  
Dla wnioskowanego budynku mieszkalnego ustala się następującą formę dachu:  
- dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wyjątkiem formy dachu łamanego lub mansardowego, kalenica równoległa do dłuższego boku budynku,  
- kąt nachylenia połaci: ok. 30 - 45°,  
- linia okapu winna być czytelnie zaakcentowana; okap należy rozumieć jako dolną krawędź płaszczyzny dachu, wynikającą z zastosowanego kąta nachylenia połaci. W celu doświetlenia przestrzeni poddasza dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych, lukarn/facjat /ryzalitów/wykuszy o dachach dwuspadowych - jako elementów podrzędnych i urozmaicających elewację; w przypadku doświetlenia poddasza elementami innymi niż okna połaciowe łączna długość okapu/ów nie może stanowić mniej niż połowę długości danej połaci dachu,  
- wysokość lukarn nie może być większa niż wysokość kalenicy głównej, rozmieszczenie lukarn powinno nawiązywać do artykulacji elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, lukarny nie mogą się łączyć,  
- minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej: 1.5 m,  
- linia okapu winna być czytelnie zaakcentowana; okap należy rozumieć jako dolną krawędź płaszczyzny dachu, wynikającą z zastosowanego kąta nachylenia połaci,  
- układ kalenicy głównej: w nawiązaniu do układu kalenic budynków sąsiednich.  
Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 ww. Rozporządzenia.
- f. Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno-architektonicznej:**  
- ograniczenie niwelacji terenu do niezbędnego minimum,  
- ściany budynków: zalecane zaakcentowanie na wysokości okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur,  
- cokoły: powinny być wyraziste, harmonijnie łączące bryłę budynku z terenem,  
- otwory w ścianach: (nie dotyczy bram garaży i wjazdów): zaleca się prostokątne, o dominacji ustawienia pionowego,  
- kolorystyka elewacji: kolorystyka obiektów nawiązująca do charakteru krajobrazu, zalecane ciemne barwy dachu (zaleca się kolory: brązu, czerwieni, szarości), elewacje w odcieniach bieli, szarości i barw pastelowych, z zastosowaniem faktur naturalnych (drewno, kamień).

## **2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

### **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.).**

Zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia: 24.05.2012 r., znak: AU-02-5.6730.2.839.2012.AGRWSAB:

- teren ten znajduje się w otulinie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego,
- przedmiotowy teren – położony jest w rejonie o wysokich walorach krajobrazowych i widokowych; w szczególności należy zwrócić uwagę na oś widokową w kierunku północnym, wzdłuż drogi po działce nr 90/45,
- przedmiotowy teren - wg ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - leży w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, z czego wynika konieczność zachowania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu;
- przedmiotowy teren wchodzi w skład obszaru węzłowego ECONET-PL, będącego elementem europejskiej sieci integrującej obszary o istotnym znaczeniu ekosystemowym. Konieczność zachowania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu wynika z Art. 3 pkt 13, Art. 71 ust. 3, Art. 101, Art. 127 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 6 ustawy *Prawo ochrony środowiska* (ustawa z dn. 27 kwietnia 2001 r. – Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują na konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni,
- na terenie inwestycji rosną drzewa i krzewy ozdobne w wieku poniżej 10 lat i drzewa i krzewy owocowe.

Na usunięcie drzew i krzewów ozdobnych w wieku do 10 lat i drzew i krzewów owocowych – zezwolenie nie jest wymagane (Art. 83, ust. 6, pkt. 4 ustawy z dn. 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody*).

Dla przedmiotowej lokalizacji wydano następujące warunki:

- zachowanie jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych,
- prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią posiadacz terenu ( lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza ) winien zwrócić się do wydziału właściwego ds. ochrony środowiska z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony zieleni, załączając odpowiednie dokumenty.

#### **Pod względem ochrony przyrody:**

- w przypadku ogradzania terenu, zaleca się zastosowanie ogrodzenia ażurowego o prześwitach umożliwiającym przemieszczanie się drobnych zwierząt kręgowych, w tym zapewniające min. 12 cm wolnej przestrzeni od powierzchni ziemi do dolnej krawędzi ogrodzenia; ogradzany teren należy ograniczyć do minimum.

Konieczność zachowania tras migracji i możliwości przemieszczania się drobnych zwierząt kręgowych, dla których tereny zieleni – takie jak przedmiotowy teren – stanowią naturalne środowisko życia wynika z Art. 5, pkt 2, Art. 117, ust. 1, pkt 2 ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* ( Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm. ), z § 10 pkt 3, lit. h Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 28 września 2004 r. *w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną* ( Dz. U. Nr 220, poz. 2237 ) i z Art. 11, ust. 2, pkt 6 ustawy z dn. 13 października 1995 r. *Prawo łowieckie* ( Dz. U. z dn. 2005 r. Nr 127, poz. 1066 z późn. zm.),

#### **Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej:**

- rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z informacją MPWiK S.A.,
- niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu.

#### **Pod względem geologii:**

- ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25

kwietnia 2012 r. *sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych* ( Dz. U. z 2012 r. poz. 463 ).

**b. Ochrona powietrza, ochrona przed hałasem.**

- zgodnie z przyjętą polityką Miasta określoną w studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego m. Krakowa, w Programie Ochrony Środowiska dla m. Krakowa oraz Programie Ochrony Powietrza dla m. Krakowa – należy zastosować: ogrzewanie elektryczne, na paliwa ekologiczne ( gaz ziemny, lekki olej opałowy ) lub alternatywne źródła energii ( np. energia słoneczna, geotermalna ).

**b. Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.**

- teren planowanej inwestycji jest położony w otulinie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

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

Zgodnie z opinią konserwatorską Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dn. 14.06.2012 r., znak KD-01-1.4120.6.543.2012.MT:

- projektowana inwestycja znajduje się w strefie nadzoru archeologicznego, w pobliżu stanowiska Kraków – Chełm 8 i 9, w związku z czym wszelkie prace ziemne należy wykonywać pod nadzorem archeologa. Na prowadzenie prac archeologicznych wymagane jest uzyskanie pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków.

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

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

**Zaopatrzenie w wodę:**

- zgodnie z informacją techniczną MPWiK S.A. doprowadzenie wody do projektowanego budynku - w oparciu o miejską sieć wodociągową biegnącą w rejonie przedmiotowego terenu wymaga rozbudowy sieci do wysokości umożliwiającej budowę przyłącza wodociągowego.

**Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- zgodnie z „oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej” wydanym przez Tauron Dystrybucja - zaopatrzenie w energię elektryczną wymaga budowy przyłącza kablowego ze złącza na budynku Rysi Stok 20.

**Zaopatrzenie w energię ciepłą:**

- zgodnie z „oświadczeniem o warunkach przyłączenia do sieci gazowej” wydanym przez Zakład Gazowniczy w Krakowie Rejon Dystrybucji Gazu Kraków Krowodrza – zaopatrzenie w energię ciepłą należy rozwiązać w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia DN 150, zlokalizowany w rejonie przedmiotowego terenu.

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

**Odprowadzenie ścieków:**

- odprowadzenie ścieków z projektowanego budynku można rozwiązać w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej Ø 30 cm biegnącą w ul. Wilczy Stok.

**Odprowadzenie wód opadowych:**

- zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji jest możliwe pod warunkiem zapewnienia ochrony interesów osób trzecich,

- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod 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* ( Dz. U. z 2005, Nr 239, poz. 2019 z późn. zmianami ),

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

- dopuszcza się odprowadzenie wód i cieków opadowych do odbiorników takich jak: cieki naturalne, rowy, kanalizacja – w ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem

( przy współczynniku spływu 0.1 ). Pozostałą ilość wód i ścieków opadowych określoną z wykorzystaniem współczynników zależnych od zagospodarowania terenu – należy retencjonować.

- odprowadzenie wód opadowych można można rozwiązać w oparciu o sieć kanalizacji opadowej Ø 30 cm biegnącą w ul. Wilczy Stok.

W sprawie warunków odprowadzenia wód opadowych do ww. odbiornika należy zwrócić się do ZIKiT w Krakowie.

**Gospodarka odpadami:**

Usuwanie odpadów w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

**c. Dostęp do drogi publicznej.**

Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej tj. ul. Junackiej poprzez drogę wewnętrzną – ul. Rysi Stok, projektowany zjazd i drogę dojazdową po terenie dz. 65/8 i 65/11.

**d. Warunki w zakresie komunikacyjnej obsługi inwestycji**

Zgodnie z opinią ZIKiT z dnia 15.05.2012 r., znak ZIKiT/S/39233/12/NB/30864:

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, tj. od ul. Junackiej, poprzez drogę wewnętrzną przebiegającą po terenie dz. nr 90/41 i 90/42 ( ul. Rysi Stok), a następnie projektowany zjazd na działki nr 65/8 i 65/11 nr 65/8 obr. 7 Krowodrza,
- należy uzyskać tytuł prawny do dysponowania działkami nr 65/8 i 65/11 do celów obsługi komunikacyjnej,
- projekt budowlany zjazdu z ul. Rysi Stok należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dn. 14 maja 1999 r.) – i uzgodnić z zarządcą ulicy, tj. ZIKiT ul. Centralna 53.

**6. 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.

**7. Inne:**

- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 628 ze zmianami) w projekcie budowlanym Inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych.
- Na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647).
- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ( Dz. U. z 2012 r. poz. 462).
- O wydanie pozwolenia na budowę, inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

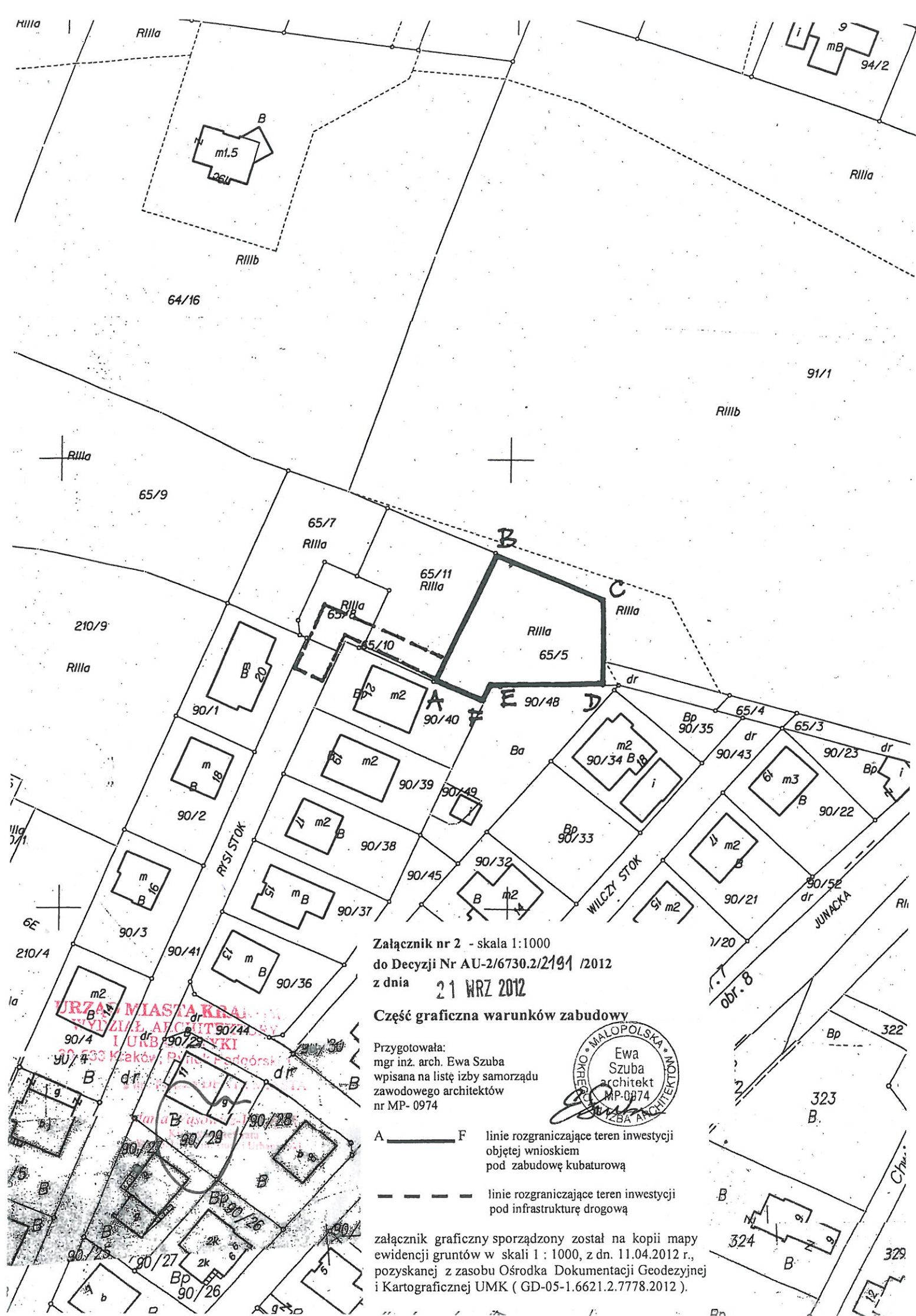
**Przygotowała:**

Ewa Szuba  
wpisana na listę  
samorządu zawodowego architektów  
nr MP-0974



ZAPIS PREZIDENTA MIASTA  
Maria Wąsowicz-Wysiępek  
Kierownik Referatu  
Wydział Architektury i Urbanistyki







WYNIKI  
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia pn.:

**Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem na części działki nr 65/5, obr. 7 – Krowodrza wraz ze zjazdem z działki nr 90/41, obr. j.w. poprzez działki nr 65/8, 65/11 j.w. – przy ul. Rysi Stok w Krakowie.**

**Opracowane przez:** mgr inż. arch. Ewę Szubę, wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów – MP 0974.

**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 części dz. nr 65/5 przy ul. Rysi Stok wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z § 3 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury - w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m.

Front terenu inwestycji ma długość ok. 30 m, obszar analizowany należy zatem wyznaczyć w odległości nie mniej niż 90 m od granic części działki 65/5 objętej wnioskiem.

W wyznaczonym obszarze analizowanym znajduje się wiele działek sąsiednich, dostępnych zarówno z tej samej drogi publicznej, jak i z innych dróg publicznych i wewnętrznych tworzących wspólny układ urbanistyczny z terenem inwestycji, które są zabudowane 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 brzmieniem Art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

Są to zwłaszcza działki nr 90/1, 90/2, 90/40, 90/39.

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

W związku z powyższym możliwe było przeprowadzenie na wyznaczonym obszarze analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia, w zakresie warunków, o których mowa w Art. 61 ust. 1 - 5 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dotyczącej ww. inwestycji można stwierdzić, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do zrealizowania pod warunkiem uwzględnienia poniższych parametrów.

## **1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.**

Nieruchomość stanowiąca teren inwestycji położona jest w strefie podmiejskiej, w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej i wysokiej intensywności, w willowej dzielnicy Krakowa - Woli Justowskiej, w czytelnym układzie urbanistycznym: budynki usytuowane są na niewielkich działkach wydzielonych wzdłuż ul. Wilczy Stok, Rysi Stok.

W bezpośrednim sąsiedztwie występuje wiele budynków jednorodzinnych o podobnych gabarytach: występuje zabudowa 2- i 3-kondygnacyjna.

Działka objęta wnioskiem usytuowana jest na skraju dużego zespołu zabudowy jednorodzinnej – na granicy z terenem niezabudowanym, na wzniesieniu o nachyleniu w kierunku północnym, teren inwestycji na działce 65/5 nie ma zjazdu, teren ten jest tylko trawą – bez zieleni wysokiej.

## **2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.**

Obszar analizowany zawiera następujące rodzaje zabudowy:

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**
- **zabudowa usługowa** jako towarzysząca i uzupełniająca w stosunku do zabudowy jednorodzinnej
- **drogi publiczne,**
- **drogi wewnętrzne**
- **obiekty infrastruktury technicznej**

Planowane zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na budowie budynku jednorodzinnego wolnostojącego.

### **WYNIKI:**

Projektowana funkcja: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie stanowiła kontynuację funkcji na działkach znajdujących się w obszarze analizowanym - w tym na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej tj. ul. Junackiej poprzez drogę wewnętrzną – ul. Rysi Stok ( zgodnie z warunkiem ustalonym ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ( Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ).

## **3. PARAMETRY, CECHY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.**

*Określono 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.Nr 164 z 2003 r., poz. 1588).*

### **a. Forma architektoniczna.**

W obszarze analizowanym budynki mają różną formę architektoniczną, lecz podobne gabaryty. Budynki są dwu- i trzykondygnacyjne z dachami dwuspadowymi, spotkać można też budynki z dachami płaskimi, o prostej formie opartej na rzutach kwadratu lub prostokąta.

### **WYNIKI:**

Forma projektowanego budynku winna kontynuować formę budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o symetrycznych, wyraźnych kątach nachylenia połaci. Będzie to stanowić nawiązanie do pozytywnych cech większości zabudowy sąsiedniej, kontynuację cech wynikających z tradycji regionu oraz kontynuację ustaleń dla zabudowy projektowanej na działkach po wschodniej stronie terenu inwestycji.

### **b. Linia zabudowy.**

Wzdłuż ul. Rysi Stok obserwuje się regularną zabudowę kształtującą pierzeję ulicy; budynki ze względu na niewielkie powierzchnie działek mają niemal jednakowe lokalizacje.

Budynki najbliższe w stosunku do terenu inwestycji usytuowane są od granicy działki drogowej tej ulicy ( nr 90/41): ok. 4 m ( dz. 90/2 ), 4,5 m ( dz. 90/1 ) – po zachodniej stronie ulicy i ok. 6 m ( dz. 90/38 ) i 7,5 m ( dz. 90/39, dz. 90/40 ) – po stronie planowanej inwestycji.

Teren inwestycji usytuowany jest przy na tyłach zabudowy zrealizowanej przy ul. Rysi Stok, w oddaleniu do pasa drogowego.

#### **WYNIKI:**

Ze względu na położenie terenu inwestycji przy końcowym odcinku przy ul. Rysi Stok i w oddaleniu do pasa drogowego - położenie budynku objętego wnioskiem nie ma wpływu na kształtowanie linii zabudowy od strony dróg publicznych.

Biorąc pod uwagę:

- usytuowanie budynku w oddaleniu od ulicy,
- wnioskowane zamierzenie nie wpływa na kształtowanie linii zabudowy od strony dróg publicznych i nie narusza istniejącej linii zabudowy przy ulicy Rysi Stok,
- brak jest innych uwarunkowań związanych z ładem przestrzennym wskazujących na konieczność ustalania innej linii zabudowy na terenie objętym wnioskiem,
- część działki nr 65/5 oraz działki 65/4, 65/3, 65/1 oznaczone jako „dr” nie stanowią drogi użytkowanej; jest to fragment traktu spacerowego porośniętego trawą -
  - należy uznać, że przedmiotowa inwestycja nie wymaga ustalania linii zabudowy na terenie objętym wnioskiem.

Ograniczeniem w lokalizacji obiektu na etapie projektowania ( i postępowania o wydanie pozwolenia na budowę ) będą przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami i infrastruktury technicznej (oraz związane z wymaganiami dotyczącymi ochrony interesów osób trzecich).

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

W analizowanym obszarze, ze względu na niemal jednakowe powierzchnie działek (ok. 540 m<sup>2</sup>) często wskaźniki zabudowy też są jednakowe. Wielkości wskaźników przy ul. Rysi Stok zawierają się przedziale: od 17 % ( dz. 90/38 ) do 27% ( dz. 90/37, 90/39, 90/40 ), tylko w jednym przypadku wartość wynosi 33.5% ( dz. 90/1 ). Przy ul. Wilczy Stok występują dwie działki - mieszczące się w granicach obszaru analizowanego – z najwyższymi wskaźnikami w tym zespole zabudowy: 42% i nawet 47%.

Średni wskaźnik w obszarze: 24%. Udział pow. biol. czynnej wynosi ok. 55 – 70%.

Z obliczeń średniego wskaźnika zabudowy wyłączono ww. dwie działki usytuowane przy ul. Wilczy Stok, zagospodarowane w sposób najintensywniejszy, poza tym znajdują się poniżej działek związanych z ul. Rysi Stok i w innym układzie budynków.

Udział pow. biologicznie czynnej wynosi od ok. 50% - 60%.

Część działki objętej wnioskiem ma powierzchnię nieco większą niż pozostałe działki w tym rejonie: 820 m<sup>2</sup>.

W ustalaniu wskaźnika zabudowy należy uwzględnić:

- przedmiotowy teren ma większą powierzchnię niż wszystkie pozostałe działki w tym rejonie,
- charakterystykę budynków pod względem powierzchni zabudowy: powierzchnie zabudowy wynoszą m.in. ok. 90 m<sup>2</sup> (dz. 90/38), ok. 100 m<sup>2</sup> (dz. 90/3), ok. 110 m<sup>2</sup> ( dz. 90/2 ), ok. 144 m<sup>2</sup> ( dz. 90/37, dz. 90/39, dz. 90/40 ), ok. 165 m<sup>2</sup> ( dz. 90/34), największą powierzchnię ma budynek na dz. 90/1 – ok. 180 m<sup>2</sup>,
- na działkach wydzielonych po zachodniej stronie terenu inwestycji ( na dz. 65/7 i 65/11 ) na działkach o mniejszej powierzchni dopuszczono wskaźniki zabudowy pozwalające na realizację budynków o powierzchni zabudowy do 160 m<sup>2</sup>,
- zachowanie walorów widokowych zarówno z ul. Rysi Stok w kierunku północnym jak i w kierunku przeciwnym – ze względu na usytuowanie na wzniesieniu, z zabudową w rejonie ul. Wilczy Stok, ul. Rysi Stok.

#### **WYNIKI:**

Wielkość tego parametru należy ustalić w przedziale: 11% ( co pozwala na realizację budynku o powierzchni zabudowy ok. 90 m<sup>2</sup> ) - 20% ( co pozwala na realizację budynku o powierzchni 160 m<sup>2</sup>. Takie ustalenie pozwoli na ujednolicenie parametrów projektowanej nowej zabudowy w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji, pozwoli też na nawiązanie do średniej powierzchni

zabudowy budynków najbliższych.

W ustalaniu udziału powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić wielkość terenu inwestycji i jego kształt, konieczność obsługi komunikacyjnej projektowanego budynku oraz położenie w rejonie o wysokich walorach krajobrazowych, w strefie kształtowania systemu przyrodniczego.

W związku z tym udział powierzchni biologicznie czynnej należy ustalić na wysokim poziomie, przy czym nieznacznie mniejszym niż wskazano w opinii Wydziału Kształtowania Środowiska dn. 24.05.2012 r.; udział powierzchni biologicznie czynnej należy ustalić: **nie mniej niż 65%**.

**d. Szerokość elewacji frontowej.**

Szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych – od strony ulicy wynosi od ok. 9 m ( dz. 90/38) do ok. 18 m ( na dz. 90/1 ), przy czym szerokość elewacji frontowych większości budynków zawiera się w przedziale 9 – 10.5 m. Jeden przypadek szerokości elewacji „18 m” dotyczy budynku o najmniejszej wysokości ok. 5.5 - 6 m.

Średnia szerokość elewacji budynków mieszkalnych – wynosi: 11 m co przy tolerancji  $\pm 20\%$  daje przedział wielkości 8.8 m – 13.2 m.

Niektóre budynki usytuowane są w zbliżeniu do granic sąsiednich działek ( budynek na dz. 90/1 – 2.5 m od granicy z dz. 65/7, budynek na dz. 90/40 – 2 m od granicy z dz. 65/6 ).

**WYNIKI:**

Ze względu na położenie terenu inwestycji w oddaleniu do pasa drogowego – szerokość elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem nie ma wpływu na kształtowanie wnętrza urbanistyczno – architektonicznego ulicy i stwierdza się, że przedmiotowy budynek nie wymaga ustalenia tego parametru.

Niemniej w celu utrzymania charakterystycznych gabarytów zabudowy istniejącej - zwłaszcza licząc wzdłuż osi zbliżonej do kierunku wschód – zachód ( wzdłuż granicy oznaczonej na załączniku graficznym B – C ) należy ustalić maksymalną szerokość elewacji wzdłuż osi zbliżonej do wschód – zachód, jako: 15 m. Ograniczenie to ma znaczenie w sytuacji lokalizacji projektowanego budynku w miejscu eksponowanym, na wzniesieniu.

**e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.**

Wysokość do poziomu okapu wynosi ok. 5 m – 7.5 m ( dz. 90/3 ) ÷ 8.5 m ( dz. 90/2 ). Górny poziom krawędzi elewacji frontowej ( kalenicy lub gzymsu ) kształtuje się na poziomie ok. 5.5 – 6 m ( dz. 90/1 – dach płaski ), ok. 9 m ( budynek na dz. 90/40 ), ok. 10.5 ( dz. 90/38 i ok. 11.5 m ( dz. 90/39).

Średnia wysokość budynków przy ul. Rysi Stok wynosi 9.6 m.

Średnia wysokość okapów wynosi: 5.6 m.

Nie uwzględniono w obliczeniach średniej wysokości - budynków położonych wzdłuż ul. Wilczy Stok, ze względu na fakt, iż położone są nie tylko w innym układzie perspektywicznym, lecz dodatkowo budynki te ( tj. związane z ul. Wilczy Stok ) usytuowane są na terenie o niższych rzędnych ( ok. 2 m niżej ).

Dla wnioskowanego budynku maksymalną wysokość okapu należy ustalić jako 5.6 m, maksymalną wysokość kalenicy jako: 9.6 m.

Z uwagi na występowanie w bliskim sąsiedztwie budynku niższego niż w przypadku większości pozostałej zabudowy, tj. o wysokości górnej krawędzi elewacji ok. 6 m ( dz. 90/1 ) – należy stwierdzić, że również na działce 65/5 dopuszczalna byłaby realizacja budynku o mniejszej wysokości niż 9.6 m do kalenicy i 5.6 m do okapu.

Minimalna wysokość kalenicy dwukondygnacyjnego budynku jednorodzinnego przy dachu skośnym to ok. 6.5 m, taka wysokość też jest dopuszczalna na terenie objętym wnioskiem, w układzie budynków wolnostojących, gdzie nie występują jednolite wysokości, które bezwzględnie winny być kontynuowane.

Warunki zabudowy ustalone są pod kątem konkretnie zdefiniowanego zamierzenia, a z informacji zawartych we wniosku o wz w zakresie wysokości górnej krawędzi elewacji ( maksymalna wysokość kalenicy 9 m, maksymalna wysokość okapu 5 m) wynika, że planowana inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla ład przestrzennego i nie będzie elementem zaburzającym przestrzeń ze względu na zbyt małe wysokości. Wniosek dotyczy budynku jednorodzinnego dwukondygnacyjnego – z drugą kondygnacją w przestrzeni dachu, o standardowych

wysokościach kondygnacji, zatem gabaryty projektowanego budynku pozwolą na wpisanie się w istniejący ład przestrzenny – architektoniczny (w sąsiedztwie budynków jednorodzinnych). Należy zauważyć, że w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które uchwalane są w tym celu, aby zachować i kształtować ład przestrzenny danego regionu miasta/gminy, z uwzględnieniem konieczności ochrony walorów danego miejsca - wskazane są tylko maksymalne parametry.

Np. w obowiązującym mpzp „Las Wolski” zapisano:

„ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 5 m – dla budynków gospodarczych, obiektów małej gastronomii oraz garaży [...],
- 7 m – dla budynków inwentarskich, budynków dla potrzeb gospodarki leśnej oraz dla budynków w terenie US,
- 9 m – dla budynków mieszkalnych [...].”

W mpzp „Przegorzały” w § 22.3 zapisano:

„W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30 %,
- 2) zachować minimum 50 % powierzchni terenu biologicznie czynnej,
- 3) wysokość budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
- 4) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej, wysokość obiektów do 6 m”.

Takie ustalenia w obowiązujących planach nie budzą wątpliwości, zatem poszukiwanie innych sposobów ustalania ww. parametrów w decyzjach zabudowy nie wydaje się uzasadnione (na kolejnym etapie – projektu budowlanego – projektant bierze odpowiedzialność za kształtowanie nowej zabudowy i właściwe jej wpisanie w stan istniejący z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z dopuszczalnych maksymalnych parametrów).

#### **WYNIKI:**

Uwzględniając powyższe informacje, wysokość górnej krawędzi kalenicy i okapu należy ustalić tylko jako wartości maksymalne: **9.6 m do kalenicy, 5.6 m do okapu.**

Wysokości należy liczyć od średniego poziomu przy budynku od strony południowej.

#### **f. Geometria dachu.**

W analizowanym obszarze występują dachy dwu- i wielospadowe oraz dachy płaskie. Poddasza doświetlone są oknami połaciowymi lub/i oknami w ścianach szczytowych oraz lukarnami.

Kąty nachylenia dachów w budynkach mieszkalnych są wyraźnie zaznaczone i wynoszą od 20° (dz. 90/38) do 50° (90/39).

Budynki mają równoległy i prostopadły lub układ kalenic w stosunku do frontów działek.

#### **WYNIKI:**

Dla projektowanego budynku należy ustalić geometrię dachu w nawiązaniu do form wynikających z tradycji regionu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem formy dachu łamanego lub mansardowego, kalenica równoległa do dłuższego boku budynku,
- kąt nachylenia połaci: ok. 30 - 45°,
- linia okapu winna być czytelnie zaakcentowana; okap należy rozumieć jako dolną krawędź płaszczyzny dachu, wynikającą z zastosowanego kąta nachylenia połaci. W celu doświetlenia przestrzeni poddasza dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych, lukarn/facjat /ryzalitów/wykuszy o dachach dwuspadowych - jako elementów podrzędnych, urozmaicających elewacje (nie mogą być formą dominującą); w przypadku doświetlenia poddasza elementami innymi niż okna połaciowe, łączna długość okapu/ów nie może stanowić mniej niż połowę długości danej połaci dachu,
- wysokość lukarn nie może być większa niż wysokość kalenicy głównej, rozmieszczenie lukarn powinno nawiązywać do artykulacji elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, lukarny nie mogą się łączyć,
- minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej: 1.5 m,
- linia okapu winna być czytelnie zaakcentowana ( okap należy rozumieć jako dolną krawędź

płaszczyzny dachu, wynikającą z zastosowanego kąta nachylenia połaci ),  
- układ kalenicy głównej: w nawiązaniu do układu kalenic budynków sąsiednich.

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

- ograniczenie niwelacji terenu do niezbędnego minimum,
- ściany budynków: zalecane zaakcentowanie na wysokości okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur,
- cokoły: powinny być wyraziste, harmonijnie łączące bryłę budynku z terenem,
- otwory w ścianach: (nie dotyczy bram garaży i wjazdów): zaleca się prostokątne, o dominacji ustawienia pionowego,
- kolorystyka elewacji: kolorystyka obiektów nawiązująca do charakteru krajobrazu, zalecane ciemne barwy dachu (zaleca się kolory: brązu, czerwieni, szarości), elewacje w odcieniach bieli, szarości i barw pastelowych, z zastosowaniem naturalnych faktur zwłaszcza drewnianych, kamiennych.

Powyższe cechy ustalono na podstawie analizy wyznaczonego obszaru oraz mając na uwadze stosowanie form architektonicznych wynikających z tradycji regionu w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru otuliny parku krajobrazowego.

**4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.**

Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej tj. ul. Junackiej poprzez drogę wewnętrzną – ul. Rysi Stok, projektowany zjazd i drogę dojazdową po terenie dz. 65/8 i 65/11.

**5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.**

- w rejonie terenu inwestycji znajduje się uzbrojenie miejskie wystarczające dla zaopatrzenia projektowanego budynku w media: sieć wodociągowa Ø 100 mm, sieć kanalizacji sanitarnej Ø 30 cm, gazociąg niskiego ciśnienia DN 150, sieć elektroenergetyczna.

**6. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ 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. działce nr 90/1, 90/2, 90/40, 90/39),
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Junackiej),
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. planowana inwestycja uzyskała pozytywne opinie jednostek miejskich. Opinie i uzgodnienia projektu decyzji zawierają warunki zgodności z przepisami odrębnymi.

Przygotowała:

mgr inż. arch. Ewa Szuba  
wpisana na listę izby samorządu  
zawodowego architektów  
nr MP-0974



z up. PREZYDENTA MIASTA

*Maria Wąsowicz - Występek*  
A. i. c. u. n. i. k. R. e. f. e. r. a. t. u.  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki