

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.MTR.7331-3469/06

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

DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 474 /2012
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Data 2012-03-05 (1)

Kraków, 29.02.2012 r.

P. Wondolowicz
6.03.12
A

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 – 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 ze zmian.)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką, Zastępcę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, z dnia 17.10.2006 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działce nr 28/4 obr. 63 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 284 obr. 63 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Ossowskiego w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy terenu,

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

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

stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 17.10.2006 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką, Zastępcę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działce nr 28/4 obr. 63 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 284 obr. 63 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Ossowskiego 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 następne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 30.11.2011 r. znak: ZIKiT/S/97104/11/IUO/75847 w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości połączenia z drogą publiczną.
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 12.12.2011 r. znak: WS-09.AW.7624-0234/11 w zakresie ochrony środowiska.

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w (zakresie

kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania tereny, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania tereny – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 4) teren objęty decyzją stanowi grunt wyłączony z klasyfikacji, a zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co stwierdzono na podstawie wpisu do rejestru gruntów;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Ewę Kasprzyk wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-0265.

W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

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

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Biskupianowski

Kierownik Referatu

Wydziału Architektury i Urbanistyki

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, dla którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
6. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Otrzymują:

1. Strony wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy.
2. Rejestr Centralny
3. Aa

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna w dniu 26.11.2012
Kraków, dnia 28.11.2012

INSPEKTOR

Jacek Gieroni

WARUNKI ZABUDOWY

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

„Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działce nr 28/4 obr. 63 jedn. ewid. Podgórze, wraz z wjazdem z działki nr 284 obr. 63 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Ossowskiego w Krakowie”.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy urbanistyczno-architektonicznej. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

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

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich. Są to między innymi działki nr 24/15, 27, 28/3 obr. j.w.

II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588).

a. Linia zabudowy, wg załącznika nr 2.

Wyznacza się obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w §1-4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), rozumianą jako nieprzekraczalna linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, wskazana w § 3 ust. 3 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) :

od strony ul. Ossowskiego w odległości 7m od granicy działki drogowej nr 284 obr. 63 Podgórze.

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

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

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznacza się na poziomie **od 7% do 25%**

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

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem ustala się w wysokości **min. 45 %**

c. Szerokość elewacji frontowej.

Wyznacza się szerokość elewacji frontowej **od 7m do 18m**

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

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

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

Ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej **okapu, gzymsu lub attyki od 3,5 m do 7m oraz od 7m do 9m do kalenicy**

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

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- **dach połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy**
- **przebieg głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki**
- **kąt nachylenia połaci od 30° do 45°**
- **wysokość kalenicy – do 9m.**

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 rozporządzenia

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

- a. **Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zmian.):**

- a. **Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i gospodarki wodnej (z uwzględnieniem opinii Wydz. Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK, znak: WS-09.AW.7624-0234/11z dnia 012-12-2011)**

Pod względem ochrony zieleni.

- Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych.
- Należy zabezpieczyć na czas budowy systemy korzeniowe korony i pnie drzew rosnących w pobliżu inwestycji.
- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do tutejszego Wydziału z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni dot. drzew lub krzewów usuwanych w związku z inwestycją.
- Na usunięcie drzew i krzewów ozdobnych, których wiek nie przekracza 10 lat oraz drzew i krzewów owocowych zezwolenie nie jest wymagane.

Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej.

- Rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami MPWiK S.A. w Krakowie.
- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1, art. 38 ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 239 poz. 2019 ze zmianami).
- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji (tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych).
- Wymagane jest określenie w decyzji o pozwoleniu na budowę warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji (zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27.04.2001 r. o odpadach Dz. U. Nr 62 poz. 628 ze zm.).
- Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

Geologia.

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

Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem.

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

Informuje się, że w przypadku nie uzyskania uzgodnień, zezwoleń lub pozwoleń wymaganych na podstawie przepisów prawnych związanych z ochroną środowiska, decyzja WZ może nie mieć kontynuacji w wydanym pozwoleniu na budowę.

- b. Warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227),**

Uwzględniając zakres i funkcję zamierzenia inwestycyjnego określone we wniosku, dla którego niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy – stwierdza się, iż zamierzenie to nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., nr 199, poz. 1227). W związku z tym dla przedmiotowego zamierzenia nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- c. 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.**

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody.

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

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

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a. sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą:

- zaopatrzenie w wodę:

Jest możliwe w oparciu o miejski wodociąg DN 100mm w ul. Ossowskiego lub DN 160mm w ul. Na Łuku – na warunkach MPWiK S.A.

- zaopatrzenie w energię elektryczną:

Jest możliwe poprzez budowę przyłącza niskiego napięcia w oparciu o istniejącą sieć nn, zasilaną ze stacji trafo nr 3404 – na warunkach Enion S.A.

- zaopatrzenie w energię ciepłą:

Jest możliwe poprzez przyłączenie do sieci gazowej - istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia zlokalizowanego na dz. nr 284 – na warunkach Karpackiej Spółki Gazowniczej Sp. z o.o. w Tarnowie.

b. sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:

- odprowadzenie ścieków:

Jest możliwe w oparciu o miejski kanał sanitarny Ø 25 cm, biegnący w ul. Na Łuku – na warunkach MPWiK S.A.

- odprowadzenie wód opadowych:

Zgodnie z opinią ZIKiT dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji tak by nie zakłócać gospodarki wodnej sąsiednich działek, w tym ulicy.

- gospodarka odpadami:

usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem

c. dostęp do drogi publicznej:

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jaką stanowi ul. Michała Ossowskiego (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz.U.03.80.717));

d. inne warunki w zakresie komunikacji:

(z uwzględnieniem opinii ZIKiT znak: ZIKiT/S/97104/11/IUO/75847z dnia 30-11-2011):

- 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. Michała Ossowskiego poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji;

- przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdu z ul. Michała Ossowskiego należy uzyskać w ZIKiT zezwolenie na lokalizację zjazdu w formie decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 29 *Ustawy o drogach publicznych*;

- projekt budowlany zjazdu jw. należy uzgodnić z ZIKiT.

- w/w 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.);

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6. Inne

- Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03. 80.717 ze zmianami) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz. 628 z późn. zmianami) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133)
- O wydanie pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Przygotowała:

mgr inż. arch. Ewa Kasprzyk
wpisana na listę samorządu
zawodowego architektów nr MP-0265



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Multanowski
Kierownik Referatu
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Podgórze

Turniejowa

Turniejowa

dr

Na Łuku dr 283 23

284 dr

Michała Ossowsk

48/5 48/4 48/6

URZĄD MIASTA KRAKÓWA
Wydział Geod. i
21-033 Kraków, ul. Grunwaldzka 8



Obr.49 jedn.ewid.Podgórze

Załącznik Nr 2, skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/474/2012
z dnia 29 LUT 2012

przygotowała mgr inż. arch. Ewa Kasprzyk
wpisana na listę samorządu zawodowego
architektów nr MP- 0265



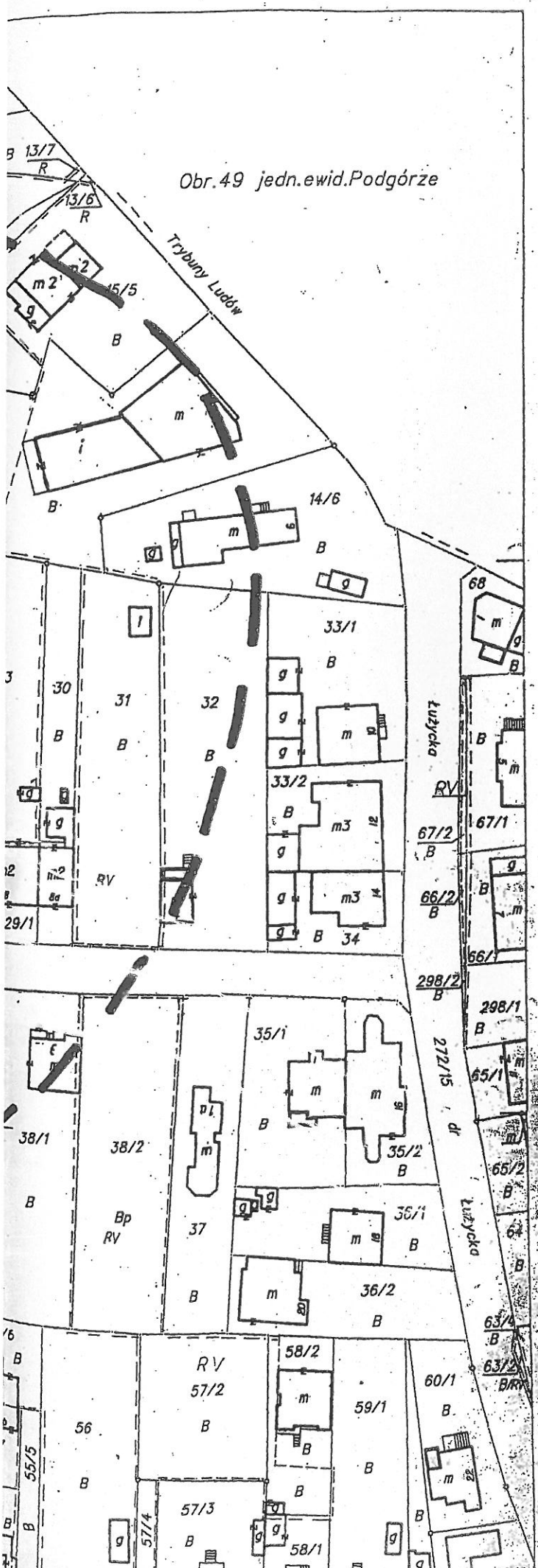
- — — granica obszaru analizowanego
- A — G linie rozgraniczające teren inwestycji
- ▲ ▲ ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- - - granica zajętości terenu pod infrastrukturę drogową.

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy określoną po sporządzeniu analizy urbanistyczno- architektonicznej, o której mowa w § 3 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.z 2003r. Nr 164, poz. 1588)

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

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam M. Mularowski
Starszy radca
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



**WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)**

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działce nr 28/4 obr. 63 jedn. ewid. Podgórze, wraz z wjazdem z działki nr 284 obr. 63 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Ossowskiego w Krakowie”.

Opracowana przez: mgr inż. arch. Ewę Kasprzyk, wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów nr MP-0265

Zgodnie z Art. 61, ust. 1, pkt. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 Ustawy, o której mowa w art.88, ust.1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru.

- W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działce nr 28/4 obr. 63 wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m.
- W obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Są to między innymi działki nr 24/15, 27, 28/3 obr. j.w.

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

Na podstawie przeprowadzonej analizy dotyczącej wniosku w/w sprawy można stwierdzić, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do zrealizowania pod warunkiem uwzględnienia poniższych parametrów, w zakresie kontynuacji funkcji istniejącej zabudowy i nawiązania do parametrów zabudowy na działkach sąsiednich. Jest to również zgodne z przepisami odrębnymi.

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem położony jest w Dzielnicy XI, przy ul. Ossowskiego. Jest to teren lekko pofalowany, opadający w kierunku północnym, zwłaszcza w jego w północnej części (powyżej ul. Ossowskiego).

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

Zabudowa w obszarze analizowanym wyposażona w niezbędny układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną.

W obszarze analizowanym występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (o charakterze miejskim i wysokości do 3 kondygnacji w układzie wolnostojącej zabudowy i bliźniaczej o dachach połaciowych przeważnie dwuspadowych o kalenicy równoległej lub prostopadłej do ul. Ossowskiego). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca w obszarze analizowanym uzupełniona jest przeważnie zabudową gospodarczo-garażową.

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występuje:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

zabudowa usługowa

droga gminna,

drogi wewnętrzne,

obiekty infrastruktury technicznej.

Wyniki:

*W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej
Projektowana funkcja mieszkalna jednorodzinna będzie stanowiła kontynuację funkcji w terenie analizowanym.*

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

a. Forma architektoniczna.

W obszarze analizowanym występują budynki w zabudowie głównie wolnostojącej i znacznie rzadziej bliźniaczej, o wysokości od 1 do 3 kondygnacji, przekryte dachami dwu i wielospadowymi o przebiegu równoległym i prostopadłym głównej kalenicy w stosunku do frontu działki oraz dachami płaskimi.

Zabudowa usługowa to obiekty 1-2 kondygnacyjne wolnostojące lub wbudowane w partery budynków mieszkalnych. Występują też większe budynki usługowe i usługowo – magazynowe – zwłaszcza po południowej stronie ul. Ossowskiego.

Występują również budynki gospodarcze i garażowe. Niektóre budynki usytuowane są w granicy działki lub w zbliżeniu do niej.

b. Linia zabudowy.

Po obu stronach przedmiotowej działki zabudowa znajduje się w odległości 7m od granicy działki drogowej nr 284. Są to działki nr 27 i 28/3. Zabudowa lokalizowana jest także w większych odległościach od ulicy a po przeciwnej jej stronie także w większym do niej zbliżeniu.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że zabudowa obu działek najbliższego sąsiedztwa (27, 28/3) wyznacza tę samą linię zabudowy. Jednoznacznie wskazuje to na możliwość wyznaczenia jej jako kontynuację linii z tych działek sąsiednich – w odległości 7m od działki drogowej ul. Ossowskiego. Brak jest w tej sytuacji potrzeby odnoszenia się do kształtowania linii zabudowy w odmienny sposób.

Zgodnie z § 4 pkt. 1 Rozporządzenia, linię nowej zabudowy należy wyznaczyć w następujący sposób:
Obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w §1-4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), rozumianą jako nieprzekraczalna linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, wskazana w § 3 ust. 3 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) :

od strony ul. Ossowskiego w odległości 7m od granicy działki drogowej nr 284 obr 63 Podgórze.

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

Średni wskaźnik w obszarze wynosi około 25%.

W bezpośrednim sąsiedztwie jest to nie więcej niż 24% (dz. nr 24/15).

Udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi od 10% do 80%, średnio jest to 45%.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, należy wyznaczyć z uwzględnieniem średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego zgodnie z § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia.

Biorąc pod uwagę średni wskaźnik obszaru a także wskaźniki powierzchni zabudowy działek najbliższego sąsiedztwa za maksymalną dopuszczalną należy uznać wskaźnik na poziomie nie większym niż 25% (wartość średnia z obszaru). Jako minimum należy wskazać 7% (wskaźnik działki sąsiedniej nr 28/3).

Należy także dopuścić zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do poziomu nie mniej niż 45% powierzchni działki.

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

Szerokość elewacji frontowych w najbliższym otoczeniu terenu inwestycji wynosi od 7m (dz. nr 30) do 18m (dz. nr 24/15). Są to też wartości skrajne dla całego obszaru analizowanego. Najczęstsze wartości pośrednie to od 9m (np. dz. nr 27) do 12m (np. dz. nr 29/1).

Średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze wynosi około 11m, co z tolerancją 20% daje od 8,5m do 13,5m

Żadne z w/w wartości nie zaburzają ładu przestrzennego miejsca i prawidłowo wpisują się w zastany łąd przestrzenny.

Wyniki:

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

Ponieważ żadne z szerokości elewacji występujących w obszarze nie zaburzają ładu przestrzennego miejsca i jako takie są dopuszczalne do kontynuacji - za właściwe należy uznać dopuszczenie szerokości elewacji frontowych od 7m do 18m. Jest to tym bardziej uzasadnione, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się budynki o takich właśnie szerokościach elewacji.

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w przypadku budynków jednorodzinnych w najbliższym sąsiedztwie inwestycji przy ul. Ossowskiego wynosi od ok. 3,5 m (dz. nr 24/15) do gzymsu, okapu do ok. 7 m (dz. nr 27). Wysokość do kalenicy wynosi od ok. 7 m (dz. nr 44) do ok. 9 m (dz. nr 27).

W całym obszarze analizowanym średnia wysokość do okapu, gzymsu lub attyki wynosi około 6m a do kalenicy 9m.

Wyniki:

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

Ze względu na wysokości zabudowy najbliższego sąsiedztwa terenu inwestycji zbliżone do wartości średnich w obszarze uzasadnione jest przyjęcie wysokości budynku: do okapu/gzymsu - do 7 m, do kalenicy - do 9 m. Jako wartości minimalne należy wskazać 3,5m do okapu i 7m do kalenicy.

f. Geometria dachu.

Na obszarze objętym analizą stwierdzono następujące cechy kształtujące charakter dachów:

- występują dachy połaciowe (dwu i wielospadowe) i płaskie (najczęściej nad budynkami z usługami i magazynowymi)
- w przypadku dachów połaciowych występują przeważnie dachy dwuspadowe o spadku od 25° do 45°,
- budynki usytuowane zarówno kalenicowo jak i szczytowo w stosunku do frontu działki.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że ze względu na charakterystykę zabudowy obszaru analizowanego z uwzględnieniem dominujących cech zabudowy jednorodzinnej dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu w następujący sposób:

- dach połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy
- przebieg głównej kalenicy równolegle lub prostopadle do frontu działki
- kąt nachylenia połaci od 30° do 45°
- wysokość kalenicy – do 9m.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Ossowskiego.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się pełne uzbrojenie miejskie. Zgodnie z przedstawioną informacją techniczną dla wnioskowanej inwestycji możliwe jest wykonanie odpowiedniego zakresu sieci lub przyłączy infrastruktury technicznej.

Wnioski z analizy obszaru:

Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi art. 61, ust. 1, pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich (tj. działce nr 24/15, 27, 28/3 obr 63 Podgórze)
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Ossowskiego);
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 jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przygotowała:

mgr inż. arch. Ewa Kasprzyk
wpisana na listę samorządu
zawodowego architektów nr MP-0265



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Pisk
Adam Pisk
Kierownik Referatu
Wydział Administracyjny i Urbanistyki

