

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.MLY.7331- 1550/09

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI KRAKÓW, dnia 29 LIP. 2010
ul. J. Kasprówicza 29

**DECYZJA NR AU-2/7331/2164/2010
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

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

po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką, Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprówicza 29, 31-523 Kraków z dnia 03.07.2009 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Budowa zespołu garaży oraz przebudowa byłej hydroforni wraz ze zmianą sposobu jej użytkowania na boksy garażowe na działce nr 496 obr. 22 jedn. ew. Śródmieście wraz z wjazdem z działki nr 733/1 obr. j.w., przy ul. Bitschana w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – Warunki zabudowy terenu (część tekstowa)

Nr 2 – Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1:1000, stanowiące część graficzną decyzji

Nr 3 – Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w § 3 ust. 1 i § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) (część tekstowa)

Nr 4 – Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej, stanowiące część graficzną decyzji.

Powyższe załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 03.07.2009 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką, Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu garaży oraz przebudowa byłej hydroforni wraz ze zmianą sposobu jej użytkowania na boksy garażowe na działce nr 496 obr. 22 jedn. ew. Śródmieście wraz z wjazdem z działki nr 733/1 obr. j.w., przy ul. Bitschana w Krakowie”.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania uzyskano następujące opinie:

- Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 02.09.2009 r. znak WS-05.MS.7624-1191/09 w zakresie ochrony środowiska,
- Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 16.09.2009r. znak ZIKiT/S/57820/09/IUO/43609 oraz opinię z dnia 11.12.2009r. znak ZIKiT/S/86489/09/IUO/59083 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego

Data 2010-08-16 (1)

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
Kraków, dnia 02.09.2009 r. znak
Data 2010-08-16 (2)

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 kubaturowej, działka nr 496 obr. 22 Śródmieście stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w wypisie z rejestru gruntów jako: B - nie mają zatem zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16 poz. 78 ze zmianami).
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z zał. Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Arianę Gano-Kotula, wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów nr ewid. 953/92.

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

W związku z powyższym 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.

POUCZENIE:

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

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

Otrzymują :

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

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna w dniu 06.09.2010 r.

Kraków, dnia 14.10.2010 r.

INSPEKTOR

Malgorzata Łys

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bisk-Mullanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ustalone na podstawie Rozporządzenia 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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) dla zamierzenia inwestycyjnego pn:

„Budowa zespołu garaży oraz przebudowa byłej hydroforni wraz ze zmianą sposobu jej użytkowania na boksy garażowe na dz. nr 496 obr. 22 śródmieście wraz z wjazdem z dz. nr 733/1 obr. j.w. przy ul. Bitschana 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 ewidencji gruntów w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy urbanistyczno - architektonicznej niniejszej decyzji.

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. z 2003r. Nr 164, poz. 1589):

**zabudowa gospodarcza
drogi wewnętrzne**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, tj. na dz. nr 497, 500/3, 501, 508, 504/3, 505 obr. 22 Śródmieście w Krakowie.

W ramach inwestycji przewiduje się:

- budowa zespołu garaży
- przebudowa budynku byłej hydroforni wraz ze zmianą sposobu użytkowania
- budowa wjazdu

II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588):

a. Linia zabudowy, wg załącznika nr 2

Dla wnioskowanej wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (w nawiązaniu do dz. nr 497) w odległości 3m od granicy dz. drogowej ul. Bitschana.

Linie zabudowy wyznaczono na podstawie analizy, zgodnie z §4 ust. 1 rozporządzenia.

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

- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla wszystkich elementów kubaturowych w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustala się w wysokości: **do 35 %**.
- Należy dążyć do zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, lecz nie mniej niż 20%.

Wskaźniki wyznaczono na podstawie analizy, zgodnie z § 5, ust. 1 w/w Rozporządzenia.

c. Szerokość elewacji frontowej

- Szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku znajdującego się na terenie inwestycji od strony ul. Bitschana ustala się **do 15**.
- Szerokość elewacji frontowej istniejącego budynku znajdującego się na terenie inwestycji od strony ul. Bitschana **pozostaje bez zmian**.

Wskaźniki wyznaczono na podstawie analizy, zgodnie z § 6, ust. 2 w/w Rozporządzenia.

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

(wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostopadłym do frontu działki – liczona jest od poziomu terenu do 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)

- Wysokość elewacji frontowej do okapu od strony Bitschana należy przyjąć do 4m

Parametry wysokości kalenicy i okapu określono na podstawie § 7, ust. 1 w/w Rozporządzenia.

e. Geometria dachu

Dla przebudowywanej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- dach płaski

Geometrię dachu ustalono zgodnie z § 8 w/w Rozporządzenia.

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 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.)

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

(z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska, znak: WS-05.MS.7624-1191/09 z dnia 02.09.2009r.)

Pod względem ochrony zieleni.

- Zachowanie i pełna ochrona wiązków rosnących pomiędzy schodami i istniejącym budynkiem hydroforni.
- Zachowanie i zabezpieczenie przed zniszczeniem jak największej ilości pozostałych drzew i krzewów ozdobnych rosnących na terenie działki nr 496 (topola balsamiczna, klon jesionolistny, bez czarny).
- 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)
- Zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych w odległości minimum rzutu koron w/w wiązków.
- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do WKS z wnioskiem o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów usuwanych w związku z inwestycją.
- Usunięcie drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów ozdobnych, których wiek nie przekracza 5 lat nie wymaga zezwolenia.

Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej

- 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 i art. 38 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. 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.

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.

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

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

Na przedmiotowym terenie nie występują podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej; działki objęte zamierzoną inwestycją znajdują się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków województwa małopolskiego.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Zaopatrzenie w wodę:

- Dla planowanej inwestycji możliwe jest zaopatrzenie w wodę w oparciu o miejski wodociąg biegnący w ul. Bitschana, na warunkach dysponenta sieci.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- Zaopatrzenie w energię elektryczną jest możliwe dla planowanej inwestycji na warunkach dysponenta sieci.

Odprowadzenie ścieków

- Dla planowanej inwestycji możliwe jest odprowadzenie ścieków w oparciu o miejski kanał sanitarny biegnący w ul. Bitschana, na warunkach dysponenta sieci.

Odprowadzenie ścieków i wód opadowych

- Dla planowanej inwestycji możliwe jest odprowadzenie wód i ścieków opadowych w oparciu o miejski kanał opadowy biegnący w ul. Bitschana, na warunkach dysponenta sieci.

Gospodarka odpadami

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

Parkingi

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 ze zm.) Inwestor winien zapewnić dostateczną ilość miejsc postojowych dla samochodów, stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy.

Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa działka ma pośredni dostęp do drogi publicznej jaką stanowi ul. Dobrego Pasterza poprzez układ dróg wewnętrznych tj. ul. Promienistych i ul. Bitschana.

Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji

Zgodnie z opinią Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dn. 11.12.2009r. znak ZIKiT/S/86489/09/IOU/59083:

- Teren planowanej inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej jaką stanowi ul. Dobrego Pasterza poprzez układ dróg wewnętrznych (ul. Promienistych i ul. Bitschana) zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt.2 Ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt.3 Ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji możliwa od drogi publicznej ul. Dobrego Pasterza, ul. Promienistych i ul. Bitschana a następnie projektowany zjazd na teren inwestycji.
- Realizacja zjazdu z ul. Bitschna na teren inwestycji wymaga zmiany lokalizacji -przejścia dla pieszych.
- Projekt organizacji ruchu związany ze zmianą lokalizacji w/w przejścia Inwestor winien uzgodnić w ZIKiT.
- Przeniesienie przejścia dla pieszych Inwestor wykona we własnym zakresie i na własny koszt.
- Projekt budowlany zjazdu z ul. Bitschana należy uzgodnić w ZIKiT.
- W/w projekt opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02. 03. 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 poz. 430 z dnia 14 maja 1999r.).
- Linia zabudowy zgodnie z art. 43 ust 1,2 Ustawy z dnia 21.03.1985r o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r nr 19 poz. 115 z późn. zmianami).

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

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, w tym techniczno-budowlanymi takimi jak: ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r Nr 156, poz.1118 z późn. zm.), Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003r. Nr 120, poz. 1133).
- O wydanie pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMiK, Kraków, Rynek Podgórski 1.
- Przed przystąpieniem do projektowania zagospodarowania działki należy rozeznaczyć i potwierdzić w Dziale Dokumentacji i Odbiorów MPWiK S.A. przebieg istniejącej miejskiej sieci wod - kan oraz nieczynnych przyłączy wod - kan do hydroforni.


mgr inż. arch. Ariana Gano-Kotula
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid. 953/92

z up. PREZYDENTA MIASTA


Adam B. K. Multanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
ul. 3 Maja 801, Rynek Podgórny 9

z up. PREZYDENTA MIASTA
Adam Glik-Mulakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

mgr inż. arch. ARIANA GANO-KOTULA
Uprawnienia budowlane do projektowania
Kierownictwo robót budowlanych
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
(nr ewid. 953/92)

Załącznik nr 2 – skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/7331/2164/2010
z dnia 2-9 LIP, 2010
przygotowała: mgr inż. arch. Ariana Gano-Kotula
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr SI-0577

- granica obszaru analizy
- A — F linie rozgraniczające teren inwestycji
w zakresie inwestycji kubaturowej
- ... linie rozgraniczające teren inwestycji
w zakresie wjazdu
- ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

MIASTO KRAKOWA
15-7 1414, 09
Bz

MIASTO KRAKOWA
Wydział Budownictwa
ul. Grunwaldzka 8
tel. 12 251 11 11, 12 251 11 12
e-mail: biuro@miasto.krakow.pl

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

Część tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej z dnia 19.03.2010 w zakresie niezbędnym do ustalenia wymagań dla rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz. U. Z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przeprowadzonej dla działki budowlanej nr 496 obr. 22 Śródmieście przy ul. Bitschana w Krakowie, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania, polegającej na realizacji zamierzenia pn:

„Budowa zespołu garaży oraz przebudowa byłej hydroforni wraz ze zmianą sposobu jej użytkowania na boksy garażowe na dz. nr 496 obr. 22 śródmieście wraz z wjazdem z dz. nr 733/1 obr. j.w. przy ul. Bitschana w Krakowie”

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 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), sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dotyczącej wniosku w/w sprawy można stwierdzić, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia – znak sprawy AU-02-5.MŁY.7331-1550/09 – 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

Analizowany teren, na którym usytuowana jest dz. nr 496 położony jest w kwartale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, uzupełnionej o zabudowę gospodarczą pełniącą funkcję garaży oraz miejsca postojowe i parkingowe dla samochodów.

2. Funkcja obiektu

Budynki znajdujące się w terenie analizowanym są budynkami mieszkalnymi oraz usługowymi uzupełnianymi zabudową gospodarczą, pełniącą w głównej mierze funkcję garaży. Dodatkowo w terenie analizowanym znajdują się miejsca parkingowe i postojowe dla samochodów. Planowana inwestycja przewiduje budowę garaży dla samochodów osobowych co stanowić będzie kontynuację funkcji w terenie analizowanym, w którym w niedostatecznym stopniu zostały zapewnione miejsca postojowe i parkingowe dla samochodów osobowych.

3. Cechy projektowanej inwestycji

a. w zakresie linii zabudowy

Linia zabudowy po stronie północnej ul. Bitschana przebiega w sposób niejednorodny i jest wyznaczana przez naroża budynków (budynki w terenie analizowanym po północnej stronie ul. Bitschana usytuowane są ukośnie do osi drogi ul. Bitschana). Naroże budynku na dz. sąsiedniej tj. dz. nr 497 znajduje się w odległości ok. 3m od granicy z dz. nr 733/1. W związku z powyższym nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu inwestycji ustala się w odległości 3m od granicy dz. drogowej 733/1 ul. Bitschana.

b. w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy, w tym powierzchni biologicznie czynnej:

W terenie analizowanym średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki /terenu wynosi ok. 35%. Projektowana inwestycja nie powinna zwiększyć wskaźnika zabudowy na wnioskowanym terenie powyżej 35%.

Pod względem powierzchni biologicznie czynnej działki w terenie analizowanym są bardzo zróżnicowane (udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi od 80%-dz nr 494, do 0). Dla przedmiotowej inwestycji należy dążyć do zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, przy czym nie powinien być on mniejszy niż 20%.

c. w zakresie szerokości elewacji nowej zabudowy:

Szerokość elewacji frontowych budynków w terenie analizowanym wynosi od ok. 5m do ponad 40m. Wnioskowana szerokość znajduje się w tym przedziale, a najbliższa mu jest szerokość budynku na dz. nr 504/1. W związku z powyższym dla wnioskowanej inwestycji ustala się szerokość elewacji frontowej od strony ul. Bitschana do 15m, w nawiązaniu do dz. nr 504/1.

d. w zakresie wysokości elewacji nowej zabudowy:

Wysokość elewacji frontowych budynków znajdujących się w terenie analizowanym jest bardzo zróżnicowana i wynosi od ok. 4m do ponad 30m. Budynki gospodarcze w terenie analizowanym mają wysokość elewacji frontowej ok. 4m. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji ustala się wysokość elewacji frontowej do 4.

e. w zakresie geometrii dachu:

Budynki znajdujące się w terenie analizowanym są kryte w większości dachami płaskim, w tym wszystkie budynki gospodarcze kryte dachami płaskimi. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji ustala się iż budynki powinny być kryte dachami płaskimi.

mgr inż. arch. ARIANA GANO-KOTULA
uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid. 953/92

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Mulanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

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

mgr inż. Adam Błażewski

Kierownik Referatu
Wydziału Architektury i Urbanistyki

mgr inż. arch. ARIANA GANO-KOTULA
Doposażenie budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid. 953/92

Załącznik nr 4 – skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/7331/2164/2010
z dnia **2-9 LIP. 2010**
wraz z wynikami analizy
urbanistyczno – architektonicznej
przygotowała: mgr inż. arch. Ariana Gano-Kotula
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr SI-0577

- granica obszaru analizy
- A — F linie rozgraniczające teren inwestycji
w zakresie inwestycji kubaturowej
- ... linie rozgraniczające teren inwestycji
w zakresie wjazdu
- ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

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

