

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5-6730.2-1072.2012.AGR

Data 2012-10-08 (2)

Kraków, dnia

26 WRZ 2012

18.10.12

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY  
I URBANISTYKI

DECYZJA NR AU-2/6730.2/2235/2012

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 29.05.2012 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na części działki nr 85/11 obr. 53 jedn. ewid. Krowodrza wraz ze zjazdem z ul. Powstania Styczniowego (działki nr 85/12 obr. 53 jedn. ewid. Krowodrza i 346 obr. 51 jedn. ewid. Krowodrza) 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 29.05.2012 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 wolnostojącego z garażem na części działki nr 85/11 obr. 53 jedn. ewid. Krowodrza wraz ze zjazdem z ul. Powstania Styczniowego (działki nr 85/12 obr. 53 jedn. ewid. Krowodrza i 346 obr. 51 jedn. ewid. Krowodrza) 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 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 18.06.2012 r. znak: ZIKiT/S/47816/12/NB/40133 w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia z drogą publiczną
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 18.06.2012 r. znak: AU-02-5.6730.2.1072.2012.EAGRWSAB w zakresie ochrony środowiska
3. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.06.2012 r. znak: KD-01-1.4120.6.603.2012.EB 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 – 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;
- 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 up. PREZYDENTA MIASTA

Maria Wąsowicz-Wyszyńska  
Kierownik Referatu  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie

i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona

ostateczna w dniu 25.10.2012

Kraków, dnia 08.11.2012

INSPEKTOR

**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 garażem na części działki nr 85/11, obr. 53 – Krowodrza wraz ze zjazdem z ul. Powstania Styczniowego ( działki nr 85/12, obr. 53 Krowodrza i 346 obr. 51 Krowodrza w Krakowie.**

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. Rozporządzenia. Granice obszaru określono na kopiach map zasadniczych 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 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. Powstania Styczniowego: nr 86, nr 87, nr 54/3 oraz na działkach z obsługą komunikacyjną z innej drogi publicznej, lecz położonych w bliskim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem. Działki te będą tworzyć wspólny układ urbanistyczno – architektoniczny z terenem działki nr 85/11 i z projektowanym na niej budynkiem.

Wnioskowana inwestycja polega na budowie wolnostojącego, dwukondygnacyjnego budynku jednorodzinnego (z drugą kondygnacją w przestrzeni poddasza) oraz zjazdu od strony wschodniej.

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

- 1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588).

- a. Linia zabudowy,** wg załącznika Nr 2.

Dla terenu inwestycji obowiązującą linię zabudowy ( o której mowa w § 4 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, poz. 1588 ) ustala się w odległości 5.5 m - od granicy z działką 85/12.

Ww. linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027 ( zgodnie z Rozporządzeniem 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. Nr 164, z 2003 r., poz. 1589).

Linie nowej zabudowy wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 4 ww. Rozporządzenia.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji na części dz. 85/11 ustala się w przedziale: 11% - 17%.

Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 ww. Rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji j.w. ustala się na poziomie: nie mniej niż 70%.

**c. Szerokość elewacji frontowej.**

Szerokość elewacji frontowej ustala się w przedziale: 9.4 m – 15.4 m.

Szerokość elewacji frontowej wyznaczono na podstawie analizy (na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych budynków wolnostojących), zgodnie z § 6 ust. 2 ww. Rozporządzenia.

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

Wysokość okapu ustala się w przedziale: 3.5 m – 4.5 m;

wysokość kalenicy: 8 m - 9 m.

Wysokości powyższe ustalono zgodnie z § 7, ust. 4 ww. Rozporządzenia.

**e. Geometria dachu.**

Dla nowej zabudowy ustala się następującą formę dachu:

- dach skośny, o wyraźnych i symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do odcinka AB: równoległy,
- linia okapu winna być czytelnie zaakcentowana ( okap należy rozumieć jako dolną krawędź płaszczyzny dachu, wynikającą z zastosowanego kąta nachylenia połaci ),
- dopuszcza się zastosowanie lukarn/facjat/ryzalitów/wykuszy o dachach dwuspadowych lub jednospadowych jako elementów podrzędnych, urozmaicających elewacje (nie mogą być formą dominującą w widoku elewacji), w przypadku doświetlenia poddasza elementami innymi niż okna połaciowe, łączna długość okapu/ów nie może stanowić mniej niż połowę długości danej połaci dachu),
- minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1.5 m, wysokość górnej krawędzi dachu lukarny/facjaty winna znajdować się min. 0.5 m poniżej poziomu kalenicy głównej,
- maksymalna wysokość kalenicy: 9 m.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 ww. Rozporządzenia.

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

W celu zachowania charakterystycznych cech istniejącej zabudowy zaleca się uwzględnienie następujących zasad w kształtowaniu projektowanego budynku:

- rodzaj i kolor wykończenia elewacji: w odcieniach bieli, szarości i barw pastelowych; dopuszcza się barwy bardziej intensywne pod warunkiem zharmonizowania z tłem krajobrazu; wskazane zastosowanie faktur naturalnych (np. drewnianych, kamiennych),
- kolorystyka dachu: ciemna - w kolorach brązu, czerwieni, szarości,
- zaleca się dostosowanie projektowanego budynków do nowych obiektów występujących w obszarze analizowanym,
- ściany budynku: wskazane wyraźne akcentowanie poziomów okapu oraz cokołu np. poprzez różnicowanie faktury i kolorystyki, z podkreśleniem podziałów poziomych ma wysokości linii okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych,
- szerokość traktu określającego maksymalną dopuszczalną rozpiętość dachu, mierzona po zewnętrznych krawędziach ścian nie może przekraczać 10.5 m.

**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: 10.01.2012 r., znak: AU-02-7.6730.2-2553.2011.PFRWSAB:

- przedmiotowy teren znajduje się w otulinie Bielańsko -Tynieckiego Parku Krajobrazowego,
- teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze korytarza przewietrzania, będącego podstawowym elementem ochrony klimatu i regeneracji powietrza Krakowa oraz w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, wchodzi w skład obszaru węzłowego sieci ECONET-PL, która wchodzi w skład sieci europejskiej EEKONET ( European ECOlogical NETwork ) integrującej obszary o istotnym znaczeniu ekosystemowym,
- z ww. uwarunkowań wynika konieczność ochrony i utrzymania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu, w oparciu o 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.

Dla przedmiotowej lokalizacji wydano następujące warunki:

**Pod względem ochrony przyrody:**

- należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych,
- prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni i zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
- na czas budowy należy zabezpieczyć: korony, pnie i systemy korzeniowe drzew i krzewów rosnących w pobliżu inwestycji.

W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią inwestor (lub osoba umocowana prawnie do jego reprezentowania) winien zwrócić się do ww. Wydziału Kształtowania Środowiska z wnioskiem o wydanie uzgodnienia z zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni.

**W zakresie 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. Zaleca się ograniczyć ogradzany teren do lokalizacji inwestycji kubaturowej, a w przypadku ogradzania większej części, zaleca się pozostawić nieogrodzone przejście o szerokości min. 15 cm pomiędzy poszczególnymi terenami ogrodzonymi, umożliwiając przemieszczanie się zwierząt w kierunku północ – południe,
- konieczność zachowania tras migracji i możliwości przemieszczania się zwierzętom, 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 *o ochronie przyrody* ( ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r. - Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm. ), § 10 pkt 3 lit. h Rozporządzenia Ministra Środowiska w *sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną* (rozporządzenie z dn. 28 września 2004 r. - Dz. U. Nr 220, poz. 2237 ), Art. 11 ust. 2 pkt 5 ustawy *Prawo Łowieckie* (ustawa z dn. 13 października 1995 r. - Dz. U. z 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.,
- w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej istnieje możliwość korzystania z indywidualnego ujęcia wody i zastosowania szczelnego zbiornika bezodpływowego,
- 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 Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24.09.1998 r. w *sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych* ( Dz. U. 126, poz. 836 ).

- 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 inwestycji położony jest też w otulinie Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych.

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

Zgodnie z opinią konserwatorską Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dn. 20.06.2012 r., znak KD-01-1.4120.6.603.2012.EB:

- inwestycja położona jest w strefie nadzoru archeologicznego, w rejonie stanowiska Kraków – Olszanica 14, w związku z czym podczas wykonywania prac ziemnych należy zapewnić nadzór archeologa; na przeprowadzenie prac archeologicznych wymagane jest uzyskanie wyprzedzającego pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie.

4. 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. w Krakowie:

- w ul. Powstania Styczniowego na wysokości dz. nr 85/11 przebiega miejska sieć wodociągowa Ø 100 mm,
- rozpatrywany teren ujęty jest w „Koncepcji zaopatrzenia w wodę północno – zachodnich rejonów m. Krakowa”. Realizacja miejskiej sieci zgodnie z ww. „Koncepcją” wymaga wcześniejszej realizacji dużego zakresu urządzeń wodociągowych związanych z dosyłem wody z kierunku ZUW „Rudawa” oraz realizacji bardzo dużego zakresu urządzeń wodociągowych związanych z utworzeniem strefy zbiornika „Balice”,
- obecnie z uwagi na brak ww. dosyłu wody z ZUW Rudawa, MPWiK S.A. nie może zapewnić dostawy wody w oparciu o istniejący układ zasilania, rozpatrywana jest możliwość realizacji dosyłu wody z kierunku ul. Na Błonie,
- uwzględniając ww. opinię Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia: 18.06.2012 r. zaopatrzenie w wodę dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w oparciu o indywidualne ujęcie wody, ze studni kopanej,
- zgodnie z art. 36, ust. 1 ustawy z dn. 18.07.2001 r. *Prawo wodne* – właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz wody podziemnej, znajdującej się w jego gruncie. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego, w ilości nie większej niż 5 m<sup>3</sup> na dobę i nie wymaga pozwolenia wodnoprawnego. Pobór wody podziemnej w ilości większej niż 5 m<sup>3</sup>/dobę lub wykonanie studni o głębokości powyżej 30 m, zgodnie z art. 36, ust. 3, pkt. 2, art. 124, pkt. 5 ww. ustawy nie stanowi zwykłego korzystania z wód i wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

Pozwolenie wodnoprawne wydaje się na wniosek, do którego należy dołączyć dokumenty opracowane zgodnie z art. 131 ustawy *Prawo wodne*.

**Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- jest możliwe w oparciu o istniejącą sieć energetyczną nn i wymaga m.in. wymiany istniejących przewodów i budowy linii kablowej ze słupa sieci nn - zgodnie z *oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej* wydanym przez Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Krakowie Rejon Dystrybucji Krowodrza.

**Zaopatrzenie w energię ciepłą:**

- można rozwiązać w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia, zlokalizowany na dz. nr 85/10 przy ul. Powstania Styczniowego.

b. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.

**Odprowadzenie ścieków:**

Zgodnie z informacją techniczną MPWiK S.A. w Krakowie:

- w najbliższym sąsiedztwie działki przedmiotowej brak jest miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- rozpatrywany teren ujęty jest w „Koncepcji kanalizacji sanitarnej os. Olszanica – Bory Olszańskie - Aktualizacja”. Realizacja miejskiej sieci zgodnie z ww. „Koncepcją” wymaga

wcześniejszej realizacji bardzo dużego zakresu urządzeń kanalizacyjnych, których MPWiK S.A. obecnie nie ma w planach inwestycyjnych.

- uwzględniając ww. opinię Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia: 18.06.2012 r. dopuszcza się odprowadzenie ścieków w oparciu o szczelny zbiornik wybieralny.

W przypadku budowy zbiornika szczelnego wybieralnego, zgodnie z art. 5 ustawy z dn. 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* ( Dz. U. z 2005 r., nr 236, poz. 2008) istnieje obowiązek podłączenia nieruchomości do kanalizacji po jej wybudowaniu, na warunkach MPWiK S.A.

#### **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, tworzenie zielonych dachów ).

#### **Gospodarka odpadami:**

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

#### **c. Dostęp do drogi publicznej.**

Teren planowanej inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej: ul. Powstania Styczniowego poprzez działkę nr 85/12 i projektowany zjazd.

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

Zgodnie z opinią ZIKiT z dnia 18.06.2012 r., znak ZIKiT/S/47816/12/TUO/40133:

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, tj. ul. Powstania Styczniowego poprzez projektowany zjazd na dz. nr 85/12 obr. 53 Krowodrza,

- Inwestor winien uzyskać tytuł prawny do dysponowania działką nr 85/12 na cele budowlane oraz na potrzeby obsługi komunikacyjnej od właściciela ww. nieruchomości,

- przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdu z ul. Powstania Styczniowego należy uzyskać zezwolenie na lokalizację zjazdu – w formie decyzji administracyjnej – zgodnie z Art. 29 ustawy *o drogach publicznych*,

- projekt budowlany zjazdu 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 tej ulicy, tj. ZIKiT ul. Centralna 53,

- trasy mediów przechodzących przez pas drogowy ulicy Powstania Styczniowego dla zasilenia przedmiotowej inwestycji należy – przed złożeniem dokumentacji projektowej w Zespole Koordynującym Usytuowanie Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu – uzgodnić w Zarządzie Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie,

- obiekt budowlany przy ul. Powstania Styczniowego winien być usytuowany od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości zgodnej z art. 43 pkt 1, 2 ustawy *o drogach publicznych*.

#### **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:

- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *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.
- 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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*.
- 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



*E. Szuba*

mgr inż. Mariusz Wąsiewicz-Wyściepek  
Kierownik Referatu  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Załącznik nr 2 - skala 1:1000  
do Decyzji Nr AU-2/6730.2/2235 /2012  
z dnia 6 WRZ 2012

**Część graficzna warunków zabudowy**

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

**A** ——— **E**  
linia rozgraniczająca teren inwestycji  
objętej wnioskiem  
(pod zabudowę kubaturową)

— — — — —  
linia rozgraniczająca teren inwestycji  
pod infrastrukturę drogową (zjazd)

**AAA**  
nieprzekraczalna linia zabudowy

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**WYDZIAŁ GOSPODARSTWA**  
31-526 Kraków, ul. Garncarska 8

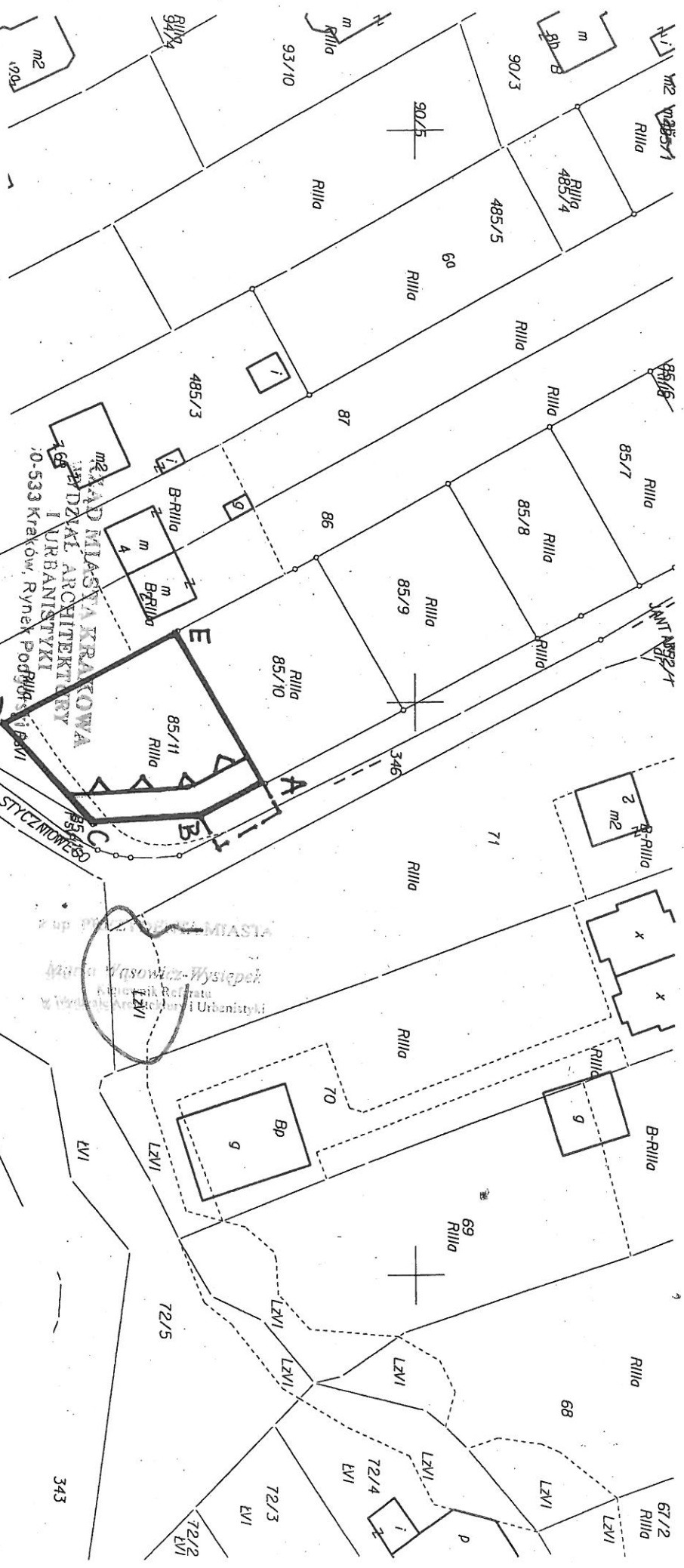
Odbiór z mapy ewidencji gruntów  
Siedlisko 156/1

Jednostka ewidencyjna  
553

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
Ośrodek Dokumentacji Geod. i Kart.  
31-526 Kraków, ul. Garncarska 8  
Data: 14 MAJ 2012  
Z up. PP 0707



*Ewa Szuba*





26 WRZ 2012

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

WYNIKI  
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ  
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia pn.:

**Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na części działki nr 85/11, obr. 53 – Krowodrza wraz ze zjazdem z ul. Powstania Styczniowego ( działki nr 85/12, obr. 53 Krowodrza i 346 obr. 51 Krowodrza 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 działki nr 85/11 przy ul. Powstania Styczniowego w Krakowie, wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone na 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.

Front działki od strony wschodniej (od strony zjazdu) ma szerokość ok. 30 m, zatem minimalny obszar analizowany należy wyznaczyć w promieniu nie mniejszym niż 90 m od granic terenu inwestycji.

W obszarze analizowanym wyznaczonym dokładnie w odległości 90 m od granic terenu objętego wnioskiem – występują zabudowane działki nr: 86, 87, 485/3, 90/6, 93/8 71, 70 i niewielki fragment dz. 56/1. Większość tych działek usytuowanych jest po zachodniej stronie ulicy Powstania Styczniowego - przy odcinku tej ulicy biegnącym w kierunku południowo – zachodnim, podczas gdy teren objęty wnioskiem usytuowany narożnie stanowi fragment układu urbanistycznego - istniejącego i kształtowanego - wzdłuż prostego odcinka ulicy Powstania Styczniowego biegnącego na kierunku zbliżonym do osi północ – południe.

W tym miejscu należy przytoczyć stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 11 sierpnia 2010 r., sygn. II SA/Kr 400/10

(dotyczącym innej inwestycji), zgodnie z którym „obszar analizowany [...] zawsze musi obejmować minimalny teren wytyczony zgodnie z treścią § 3 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego. „Wokół” oznacza, że musi zostać wyznaczony dookoła, a więc z każdej strony (ze wszystkich stron) działki budowlanej objętej wnioskiem, co nie oznacza, że odległość granic tego obszaru z każdej strony bezwzględnie musi być taka sama. Ale wyznaczenie konkretnego obszaru analizowanego nie oznacza dowolności urbanisty czy organu - wyznaczenie takiego obszaru - a nie innego - musi zostać uzasadnione”.

Granice obszaru analizowanego ustalono kierując się potrzebą zbadania sposobu zagospodarowania występującego w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem - zwłaszcza na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej.

Poszerzono w związku z tym obszar analizowany (w stosunku do wskazanego w rozporządzeniu minimum) w kierunku północnym i zachodnim – obejmując przykłady zabudowy jednorodzinnej usytuowanej przy tym samym prostym odcinku ulicy oraz zabudowy znajdującej się w stosunkowo bliskim sąsiedztwie, gdzie realizowane są stopniowo nowe budynki jednorodzinne. Poszerzenie obszaru jest również uzasadnione celem ustalenia jednolitych parametrów dla budynków planowanych w przyszłości na wydzielonych działkach po północnej stronie terenu inwestycji – w jednej osi widokowej z budynkiem planowanym na dz. 85/11, wzdłuż odcinka ul. Powstania Styczniowego na osi zbliżonej do północ – południe.

Ze względu na istniejącą zabudowę oraz wydane w tym rejonie decyzje wz (zaznaczone na załączniku graficznym do analizy) - należy uznać, że projektowana zabudowa będzie uzupełnieniem zabudowy istniejącej oraz projektowanej w tym rejonie.

Równocześnie należy zaznaczyć, że warunki zabudowy ustala się na podstawie istniejącej zabudowy, wydane decyzje wz (wydawane na czas nieokreślony) dają jedynie obraz zainteresowania zmianą obecnego stanu zagospodarowania, przy czym nie wiążą inwestorów koniecznością realizacji inwestycji.

Teren inwestycji będzie komunikacyjnie obsługiwany od ul. Powstania Styczniowego, niemniej urbanistycznie będzie stanowił wspólny układ z budynkami położonymi w niedalekim sąsiedztwie – również przy ul. Jantarowej i ul. Szaserów. Dlatego poszerzono obszar analizowany tak, aby w jego granicach zawierała się zabudowa usytuowana przy tych ulicach oraz zabudowa usytuowana przy tym samym odcinku ulicy Powstania Styczniowego (dotyczy zwłaszcza dz. nr 54/3). Pozwoli to na zebranie większej ilości parametrów (zwłaszcza dotyczących wskaźników zabudowy), które charakteryzują ten rejon miasta.

W wyznaczonym obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej ul. Powstania Styczniowego, 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 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Są to zwłaszcza działki najbliższe: nr 86, 87, jak też działki położone w większej odległości, lecz we wspólnym widoku perspektywicznym odcinka ulicy biegnącego wzdłuż kierunku zbliżonego do północ – południe, tj. 54/3.

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*.

## **1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.**

Teren inwestycji znajduje się w otulinie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Jest to teren położony w rejonie zachodnich części Krakowa, w obszarze podmiejskiej zabudowy jednorodzinnej i znacznych terenów zieleni otwartej, w postaci pól i łąk, w bliskiej odległości od trasy linii kolejowej obsługującej ruch pasażerski lotniska Balice (po jej południowej stronie). W sąsiedztwie intensywnie rozwija się zabudowa jednorodzinna; obok budynków z połowy XX w. występuje zabudowa wzniesiona współcześnie.

Teren objęty wnioskiem ma lekki spadek w kierunku południowo-zachodnim, nie ma zjazdu, nie jest ogrodzony; na terenie tym nie występuje zieleń wysoka.

Teren inwestycji położony jest w południowej części większego założenia urbanistycznego, polegającego na budowie zespołu budynków jednorodzinnych wzdłuż tego samego odcinka ulicy Powstania Styczniowego biegnącego na kierunku zbliżonym do kierunku północ – południe.

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

Obszar analizowany zawiera następujące rodzaje zabudowy:

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**
- **zabudowa usługowa** - jako towarzysząca funkcji mieszkalnej jednorodzinnej ( dz. nr 70),
- **drogi publiczne,**
- **obiekty infrastruktury technicznej.**

### **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. Powstania Styczniowego ( zgodnie z warunkiem ustalonym ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ( Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

## **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.**

Budynki mają podobną formę architektoniczną - niemal wszystkie budynki kryte są dachami dwuspadowymi o wyraźnych spadkach połąci dachu ( z wyjątkiem budynku na dz. nr 7, który ma z dach płaski). Wśród zabudowy z początku XX w. spotkać można budynki, które wskutek późniejszych różnych działań inwestycyjnych mają dachy o niesymetrycznych kątach nachylenia połąci ( dz. nr 86, 87 ).

W obszarze badanym przeważa zabudowa wolnostojąca, spotkać można też przykłady zabudowy bliźniaczej lub wzniesionej w granicach działek ( dz. 86 i 87).

### **WYNIKI:**

Projektowana forma budynku winna kontynuować pozytywne cechy wynikające z tradycji regionu oraz występujące w przypadku zabudowy sąsiedniej (przeważnie zrealizowanej współcześnie), tj. dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych, wyraźnych kątach nachylenia połąci.

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

Wzdłuż ulicy Powstania Styczniowego - ze względu na niewielkie jeszcze zainwestowanie nie występuje ukształtowana linia zabudowy, linię zabudowy na odcinku ulicy przy którym usytuowany jest teren inwestycji wyznacza zabudowa gospodarcza na działce 54/3 oraz budynek mieszkalny na dz. 56/1 i budynek mieszkalny na dz. 71. Odległość zabudowy gospodarczej na terenie dz. 54/3 wynosi ok. 5 m i ok. 0.5 od granicy działki drogowej nr 346 ( odpowiednio ok. 1 m i ok. 5.5 m od krawędzi jezdni ), odległość budynku na dz. 56/1 wynosi ok. 10 m, odległość budynku na dz. 71 wynosi ok. 16 m.

Pozostałe budynki - przy ul. Powstania Styczniowego mają głębokie lokalizacje, np.: ok. 22 m ( dz. 90/6 ), ok. 38 m ( dz. 86 ).

Ze względu na przebieg ulicy Powstania Styczniowego, narożne usytuowanie terenu inwestycji i jego kształt - linię zabudowy należy ustalić od strony wschodniej i południowo – wschodniej. Obecnie jezdnia ulicy Powstania Styczniowego ma szerokość ok. 3 m, przy czym ze względu na planowaną rozbudowę tej ulicy jej odcinek wzdłuż działek nr 85/1 – 85/11 został poszerzony o pas gruntu szer. ok. 4 - 5 m, stanowiący część działki nr 85/12; szerokość nowej ulicy Powstania Styczniowego w liniach rozgraniczających wynosi 10 m.

W ustalaniu przebiegu linii zabudowy należy uwzględnić:

- planowaną przebudowę ulicy,

- najmniejsza odległość zabudowy na dz. 54/3 jest niezgodna z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- „głębokość” terenu inwestycji - ok. 31 m,
- z punktu widzenia ładu przestrzennego właściwe jest stworzenia dystansu od ulicy – co uwzględnia głębsze lokalizacje budynków na dz. 71 i 56/1 oraz rozwój zabudowy jednorodzinnej w tym rejonie miasta.

Zgodnie z Rozporządzeniem 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. nr 164, poz. 1589) i wskazaną w nim Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r. - w oznaczeniach graficznych dotyczących granic i linii regulacyjnych, a także elementów zagospodarowania przestrzennego stosuje się zarówno określenie „obowiązująca linia zabudowy” ( przedstawiona graficznie jako linia ciągła z trójkątami wypełnionymi ) jak i „nieprzekraczalna linia zabudowy” ( linia ciągła z trójkątami pustymi ).

Ustalenie w warunkach zabudowy linii zabudowy jako „obowiązującej linii zabudowy” - w projektowaniu urbanistycznym i zgodnie z ww. normą oznacza konieczność usytuowania ściany frontowej budynków na tej linii, natomiast ustalenie linii zabudowy jako „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – oznacza wyznaczenie jedynie obszaru, na którym dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy.

W § 4 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, poz. 1588 ) mowa jest o wyznaczeniu „obowiązującej linii nowej zabudowy”.

Mając na uwadze wymagania ładu przestrzennego, któremu służą zarówno zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w tym Art. 61 ustawy, jak i ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uzasadnione jest ustalenie „obowiązującej linii nowej zabudowy” - o której mowa w ww. § 4 Rozporządzenia raz jako obowiązującej, raz jako nieprzekraczalnej - w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027 – w zależności od istniejącego już porządku urbanistycznego w sąsiedztwie inwestycji, dla której ustala się parametry zabudowy.

W związku z tym, że wzdłuż ul. Powstania Styczniowego nie występuje jednolity układ budynków, który winien być kontynuowany w sposób bezwzględny - można dopuścić lokalizację nowych budynków poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

#### **WYNIKI:**

„Obowiązującą linię nowej zabudowy” dla terenu dz. nr 85/11 należy ustalić jako nieprzekraczalną w odległości 5,5 m od granicy terenu inwestycji z dz. nr 85/12.

Na odcinku oznaczonym na załączniku graficznym jako BC granica działki drogowej nr 346 przebiega w większej odległości od granic terenu inwestycji, niemniej ze względu na łukowy przebieg ulicy w tym miejscu wskazane jest zachowanie jednakowej odległości nowej zabudowy od granicy terenu objętego wnioskiem.

Parametry terenu inwestycji (stosunkowo niewielka „głębokość”) i konieczność zachowania przepisowych odległości od granicy z nieruchomością przyległą od strony zachodniej nie pozwolą na dużą swobodę w lokalizacji zarówno projektowanego budynku jak i innych budynków planowanych od strony północnej, zatem ustalona linia zabudowy pozwoli na utrzymanie porządku urbanistycznego wzdłuż przedmiotowego odcinka ulicy.

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

W analizowanym obszarze, wskaźnik zabudowy wynosi m.in.:

- 3% ( dz. nr 71),
- 4% ( dz. 86 ),
- 5% ( dz. 54/3 ),
- 8 % ( dz. 485/3),
- 8 % (dz. 89/4 i 89/6 ),
- 9% ( dz. 56/4 ),

15% ( działka nr 93/10 ),

15% ( działka nr 94/2 ),

16% (dz. 485/1+485/4),

17% - dz. nr 70,

18% ( teren wokół budynku nr 20 – przy ul. Szaserów ).

Tylko w przypadku działek z budynkami bliźniaczymi przy ul. Szaserów wskaźniki są wysokie, odbiegają od wszystkich pozostałych – wynoszą: 32% i 35% ( dz. 486/1, 486/2 ).

Średni wskaźnik zabudowy w poszerzonym obszarze – 14%.

Powierzchnie zabudowy w tym rejonie wynoszą m.in.:

ok. 108 m<sup>2</sup> ( dz. nr 71),

ok. 83 m<sup>2</sup> ( dz. 86 ),

ok. 82 m<sup>2</sup> ( dz. 87),

ok. 135 m<sup>2</sup> ( dz. 54/3 ),

ok. 125 m<sup>2</sup> ( dz. 485/3),

ok. 89 m<sup>2</sup> ( dz. 56/4 ),

ok. 197 m<sup>2</sup> ( działka nr 93/10 ),

ok. 121 m<sup>2</sup> ( działka nr 94/2 ),

ok. 140 m<sup>2</sup> (dz. 485/1+485/4),

ok. 159 m<sup>2</sup> (budynek nr 20 – przy ul. Szaserów ).

Jedynie na terenie dz. 89/4 i 89/6 - o największej powierzchni (3576 m<sup>2</sup>) powierzchnia budynku również jest największa i wynosi ok. 292 m<sup>2</sup>.

W analizowanym obszarze działki i tereny wokół budynków mają bardzo różne powierzchnie, co wpływa na zróżnicowanie wielkości wskaźników. Występują działki o powierzchni ponad 3000 m<sup>2</sup> ( m.in. dz. 71 ), ok. 200 m<sup>2</sup> ( dz. 93/8 ), ok. 1890 m<sup>2</sup> ( dz. 485/3 ), powierzchnia terenu wokół budynku Nr 20, gdzie wskaźnik zabudowy w odniesieniu do zabudowy wolnostojącej jest najwyższy ( 18% ) wynosi ok. 860 m<sup>2</sup> (przy pow. zabudowy ok. 150 m<sup>2</sup> ).

W ostatnich latach obserwuje się tendencję bardziej intensywnego wykorzystania terenu, niż miało to miejsce dawniej.

Wskaźniki występujące w jednym przykładzie układu budynków bliźniaczych o tak wysokiej intensywności zagospodarowania terenu jak na działkach 486/1 i 486/2 - nie reprezentują charakterystycznego zagospodarowania działek, odbiegają od pozostałych wielkości.

Z analizy stanu istniejącego - pod względem powierzchni zabudowy - wynika, że w rejonie tym najczęściej powierzchnie zabudowy mieszczą się w przedziale 90 – 150 m<sup>2</sup>, przy czym najmniejsze powierzchnie zabudowy dotyczą budynków z początku XX w., budynki realizowane współcześnie mają powierzchnie zabudowy ok. 130 – 155 m<sup>2</sup>.

Wnioskowana powierzchnia zabudowy - ok. 120 m<sup>2</sup> - mieści się w charakterze zabudowy sąsiedniej, przy czym zbadano, że również budynek o większej powierzchni zabudowy – tj. takiej jaka występuje w przypadku zabudowy współczesnej - nie spowoduje zaburzenia porządku przestrzennego w tym rejonie.

Udział pow. biol. czynnej jest wysoki i wynosi mniej niż 50% - 60%.

#### **WYNIKI:**

W ustalaniu wskaźnika zabudowy na przedmiotowym terenie należy kierować się zarówno średnią wielkością tego parametru, jak też charakterystyką wielkości budynków pod względem powierzchni zabudowy.

Zatem wskaźnik zabudowy na przedmiotowym terenie należy ustalić w takim przedziale wielkości, który pozwoli na realizację budynku o niewielkiej powierzchni (ok. 100 m<sup>2</sup>), jak też budynku o większej powierzchni zabudowy - ok. 155 m<sup>2</sup>.

Wskaźnik zabudowy należy w związku z tym ustalić na podstawie analizy, z uwzględnieniem średniej wielkości tego parametru tj. 14% z tolerancją 3%.

Powierzchnie zabudowy wynikające z tego przedziału wielkości będą nawiązywać do parametrów występującej w sąsiedztwie zabudowy (głównie realizowanej współcześnie).

Uwzględniając dopuszczoną na terenie maksymalną wielkość wskaźnika zabudowy oraz wskazanie zachowania maksymalnie dużego udziału zieleni (w opinii WKŚ z dn. 18.06.2012 r.) – udział powierzchni biologicznie czynnej należy ustalić: nie mniej niż 70%.

**d. Szerokość elewacji frontowej.**

Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych wynoszą:

ok. 8 m - budynek na dz. 93/8,  
ok. 8 m - budynek na dz. 100/1  
ok. 9 m - budynek mieszk. na dz. 54/3,  
ok. 10 m – budynek na dz. 71,  
ok. 10 m – budynek na dz. 56/1,  
ok. 10 m – budynek na dz. 90/3,  
ok. 11 m - budynek na dz. 94/2,  
ok. 12 m - budynek na dz. 485/3,  
ok. 13 m - budynek na dz. 102/1,  
ok. 13 m - budynek bliźniaczy na dz. 103/2 i 103/3,  
ok. 14 m - budynek na dz. 89/4 i 89/6 ( równocześnie szerokość elewacji bocznej – eksponowanej od strony wschodniej - wynosi ok. 26 m),  
ok. 16 m - budynek Nr 20 przy ul. Szaserów,  
ok. 16 m - budynek bliźniaczy na dz. 86 i 87,  
ok. 17 m - budynek na dz. 102/7,  
ok. 22 m – łączna szerokość elewacji budynku na dz. 93/10 ).  
ok. 20 m – budynek na dz. 100/2,  
ok. 23 m - budynek bliźniaczy na dz. 486/1 i 486/2 ( z poszerzeniem do 29 m),  
ok. 23 m - budynek bliźniaczy na dz. nr 70.

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych (wolnostojących i bliźniaczych ) wynosi: 14%, co przy tolerancji  $\pm 20\%$  co daje przedział wielkości 11.2 m – 16.8 m ( wielkości te można zaokrąglić: ( 11 m – 17 m ).

Wniosek przewiduje realizację budynku wolnostojącego, zatem uzasadnione jest obliczenie średniej wielkości tego parametru z uwzględnieniem tylko takiej formy budynków.

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków wolnostojących wynosi: ok. 12.8 m, co przy tolerancji  $\pm 20\%$  co daje przedział wielkości 9.4 m – 15.4 m.

Wnioskowana maksymalna szerokość elewacji frontowej: 14 m.

**WYNIKI:**

Szerokość elewacji frontowej – od strony wschodniej - należy ustalić w przedziale 9.4 m - 15.4 m.

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

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków znajdujących się w bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji ( do poziomu okapu ) wynosi: ok. 3.5 ( bud. Nr 6 b na dz. 89/4 i 89/6, budynek 10A na dz. 93/5, budynek nr 1 na dz. 56/1, budynek na dz. 93/10, budynek na dz. 54/3 ), ok. 5 m i ok. 5.5 m ( dz. 86, 485/3) do ok. 6 m ( bud. Nr 8b).

Wysokość gzymsu budynku z dachem płaskim na dz. nr 71 wynosi ok. 9m.

Górny poziom kalenicy kształtuje się na poziomie ok. 8 m ( dz. 54/3, 56/1, 56/4, 89/4 + 89/6 ), ok. 9 m ( budynki mieszkalne na dz. nr 70, budynek na dz. 485/3, budynek na dz. 86) – do ok. 10 m ( bud. Nr 8b).

Wysokości kalenicy budynków wzniesionych współcześnie nie przekraczają 9 m do kalenicy i ok. 4 - 4.5 m do okapu ( w wydanych decyzjach wz dla budynków planowanych w rejonie terenu inwestycji maksymalne wysokości ustalano jako 9 m i 4.5 m).

Wnioskowana wysokość okapu: 4.5 m, wnioskowana wysokość kalenicy: 9 m.

**WYNIKI:**

Wniosek dotyczy budynku jednorodzinnego dwukondygnacyjnego o standardowych wysokościach kondygnacji.

Budynek o takich wysokościach nawiązuje do gabarytów budynków występujących w sąsiedztwie.

Zatem dla budynku projektowanego na terenie dz. 85/11 wysokość górnej krawędzi elewacji należy ustalić w przedziałach: 3.5 m – 4.5 m do okapu i 8 – 9 m do kalenicy (licząc od średniego poziomu terenu wzdłuż ulicy).

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

W analizowanym obszarze występują dachy dwu- i wielospadowe (o wyraźnej linii kalenicy). Poddasza doświetlone są oknami połaciowymi lub oknami w ścianach szczytowych oraz lukarnami z dachami dwuspadowymi i jednospadowymi.

Kąty nachylenia dachów w budynkach mieszkalnych są wyraźnie zaznaczone i wynoszą od ok. 30° do 45°. Spotkać można tylko jeden przykład dachu płaskiego (dz. nr 70).

Budynki mają przeważnie równoległy układ kalenic w stosunku do frontów działek. Dla planowanego budynku należy ustalić geometrię dachu w nawiązaniu do formy dachów zdecydowanej większości istniejących budynków mieszkalnych (zwłaszcza budynków realizowanych współcześnie) tj. dach dwu- lub wielospadowy, z wyraźnie zaakcentowaną linią kalenicy głównej, o kącie nachylenia połaci od ok. 30° do 45°. Ze względu na narożne położenie terenu inwestycji należy dopuścić równoległy, prostopadły lub lekko skośny układ kalenicy głównej - do osi ulicy Powstania Styczniowego (dz. dr nr 346).

#### **WYNIKI:**

Forma dachu projektowanego budynku winna kontynuować dominujące formy dachów współczesnej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie oraz pozytywne cechy wynikające z tradycji regionu, winny też wpływać na wzbogacenie walorów architektonicznych stanu istniejącego.

Wskazane jest zatem kontynuowanie dachów o wyraźnych kątach nachylenia połaci.

Dla przedmiotowej inwestycji należy ustalić:

- dach skośny, o wyraźnych i symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do odcinka AB: równoległy,
- linia okapu winna być czytelnie zaakcentowana (okap należy rozumieć jako dolną krawędź płaszczyzny dachu, wynikającą z zastosowanego kąta nachylenia połaci),
- dopuszcza się zastosowanie lukarn/facjat/ryzalitów/wykuszy o dachach dwuspadowych lub jednospadowych jako elementów podrzędnych, urozmaicających elewacje (nie mogą być formą dominującą w widoku elewacji), w przypadku doświetlenia poddasza elementami innymi niż okna połaciowe, łączna długość okapu/ów nie może stanowić mniej niż połowę długości danej połaci dachu),
- minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1.5 m, wysokość górnej krawędzi dachu lukarny/facjaty winna znajdować się min. 0.5 m poniżej poziomu kalenicy głównej.
- maksymalna wysokość kalenicy: 9 m.

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

- rodzaj i kolor wykończenia elewacji: w odcieniach bieli, szarości i barw pastelowych; dopuszcza się barwy bardziej intensywne pod warunkiem zharmonizowania z tłem krajobrazu; wskazane zastosowanie faktur naturalnych (np. drewnianych, kamiennych),
- kolorystyka dachu: ciemna - w kolorach brązu, czerwieni, szarości,
- zaleca się dostosowanie projektowanych budynków do nowych obiektów występujących w obszarze analizowanym,
- ściany budynku: wskazane wyraźne akcentowanie poziomów okapu oraz cokołu np. poprzez różnicowanie faktury i kolorystyki, z podkreśleniem podziałów poziomych ma wysokości linii okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych,
- szerokość traktu określającego maksymalną dopuszczalną rozpiętość dachu, mierzona po zewnętrznych krawędziach ścian nie może przekraczać 10.5 m,

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

Teren inwestycji na dz. nr 85/11 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Powstania Styczniowego poprzez działkę nr 85/12 i projektowany zjazd.

## 5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się miejska sieć wodociągowa, energetyczna i gazowa.

Wniosek przewiduje przyłączenie do sieci wodociągowej, energetycznej i gazowej; odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika wybieralnego, odprowadzenie wód opadowych na teren inwestycji lub do potoku Olszanickiego na warunkach określonych przez Małopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych.

## 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 położonych przy tej samej drodze publicznej – ul. Powstania Styczniowego,
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej j.w.,
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



*E. Szuba*

\* up. PRZYZYDANIA MIASTA

*Maria Wąsowicz-Wysiepek*  
Kierownik Katedry  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki