

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.6730.2.344.2013.MCA

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

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

Data **2013-12-10** (1)

Nr **15724** zał.

Pobrano opłatę skarbową zł

Kraków, dnia 29.11.2013r.

DECYZJA NR AU-2/6730.2/2976/2013
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. 2012r., 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. 2013, poz. 267)

po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Miejskiej Kraków działającej przez pełnomocnika:

Panią Annę Trembecką WSM UMK, 31-523 Kraków, ul. Kasprzowicza 29
z dnia 04.03.2013r.

Ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn: „budowa zespołu garaży na działkach nr 208/4, 209/9 obr.48 Podgórze wraz z przebudową drogi na działce nr 466/11 na odcinku od działki nr 209/9 do działki nr 155/17 obr.48 Podgórze, polegająca na wykonaniu jezdni o szerokości 5,0m i jednostronnego chodnika wzdłuż jezdni wraz ze zjazdem z działki 466/11 obr.48 Podgórze przy ul. Pierzchówka w Krakowie.”

Załączniki:

Nr 1 – Warunki zabudowy terenu,

Nr 2 – Część graficzna określająca linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej decyzji.

Nr 3 – Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej,

Nr 4 – Część graficzna wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w §3 ust.1 i §9 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), stanowiąca integralną część analizy urbanistyczno-architektonicznej.

UZASADNIENIE

W dniu 04.03.2013r.do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków działającej przez pełnomocnika, Panią Annę Trembecką WSM UMK, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „budowa zespołu garaży na działkach nr 208/4, 209/9 obr.48 Podgórze wraz ze zjazdem z działki 466/11 obr.48 Podgórze przy ul. Pierzchówka w Krakowie.” Wnioskodawca pismem z dnia 24.04.2013r. poszerzył zakres inwestycji o przebudowę odcinka ul. Pierzchówka ustalając nowy temat na: „budowa zespołu garaży na działkach nr 208/4, 209/9 obr.48 Podgórze wraz z przebudową drogi na działce nr 466/11 na odcinku od działki nr 209/9 do działki nr 155/17 obr.48 Podgórze, polegająca na wykonaniu jezdni o szerokości 5,0m i jednostronnego chodnika wzdłuż jezdni wraz ze zjazdem z działki 466/11 obr.48 Podgórze przy ul. Pierzchówka 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:

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

Data **2013-12-10** (1)

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 20.05.2013r. znak ZIKiT/S/40996/13/OZW/31812 - w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych,
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 26.03.2013r. - znak AU-02-5.6730.2.344.2013.MCAWSAW - w zakresie ochrony zieleni, wód, gospodarki wodnej i geologii.

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. 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,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej, przez który rozumie się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (por. art. 2 pkt 14 cytowanej ustawy).
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren 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. Elżbietę Sendor wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów nr ewid. MP-1253.

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

Wzrost niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie
trybie ustawowo przewidzianym stała się ona
ostateczna w dniu 24.01.2014 r.
podlega wykonaniu.

Kraków, dnia 24.01.2014 r.
INSPEKTOR

podpis i pieczęć
Małgorzata Cabaj

z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale 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 przysługują 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.

5.2013r. znak
możliwości
1-02-
i

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 124 § 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.)

WARUNKI ZABUDOWY

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

„Budowa zespołu garaży na działkach nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze wraz z przebudową drogi na działce nr ewid. 466/11 na odcinku od działki nr ewid. 209/9 do działki nr ewid. 155/17 – obręb 48 Podgórze, polegająca na wykonaniu jezdni, o szerokości 5,0 m i jednostronnego chodnika wzdłuż jezdni wraz ze zjazdem z działki nr ewid. 466/11 – obręb 48 Podgórze, przy ul. Pierzchówka 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 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 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 mieszkaniowej wielorodzinnej (zabudowy uzupełniającej),
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne (zjazd).

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647).

Działkami sąsiednimi są między innymi działki nr ewid. 237/2, 239/10, 235, 155/24, 155/30, 155/28, 158/4, 156/1, 506/2, 253/2 – obręb 48 Podgórze, znajdujące się w obszarze analizowanym, wyznaczonym zgodnie z § 3 ww. Rozporządzenia.

Planowane zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na budowie zespołu garaży na działkach nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze wraz z przebudową drogi na działce nr ewid. 466/11 na odcinku od działki nr ewid. 209/9 do działki nr ewid. 155/17 – obręb 48 Podgórze, polegająca na wykonaniu jezdni, o szerokości 5,0 m i jednostronnego chodnika wzdłuż jezdni wraz ze zjazdem z działki nr ewid. 466/11 – obręb 48 Podgórze, przy ul. Pierzchówka w Krakowie.

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

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

a. Linia zabudowy wg załącznika nr 2.

- Dla przedmiotowej inwestycji ustala się 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 i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.Nr 164, z 2003 r., poz. 1588), oznaczoną jako

obowiązująca linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, tj. wyznaczającej dokładne miejsce lokalizacji wzdłuż tej linii lica ściany budynku (ograniczenie nie dotyczy takich części budynku jak: okapy, gzymsy), wskazaną w § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku, 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) – w odległości 11 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Pierzchówka.

Określono zgodnie z § 4 ust. 4 ww. Rozporządzenia.

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

- Dla przedmiotowej inwestycji ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem, tj. łącznej powierzchni działek nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze – **24%, z tolerancją technologiczną $\pm 2\%$, od 22% do 26%.**

- Ponadto, należy ustalić wprowadzenie na terenie inwestycji jak największej powierzchni biologicznie czynnej, przy czym wymaganym **minimum jest 30%.**

Określono na podstawie § 5 pkt. 2 ww. Rozporządzenia.

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

(front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę).

- Dla wnioskowanej inwestycji ustala się szerokości elewacji frontowych od strony ul. Pierzchówka, w sposób następujący:

- dla budynku w pierwszej linii zabudowy – **od 14 m do 16 m,**
- dla budynku w drugiej linii zabudowy – **od 49 m do 51 m.**

Określono na podstawie § 6 pkt. 2 ww. Rozporządzenia.

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

(- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków z dachami o niewielkim pochyleniu połaci dachowych, posiadających wykształcony górny gzyms lub attykę, liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki.)

- Dla projektowanych budynków ustala się wysokość elewacji frontowej od strony ul. Pierzchówka, przy dachu płaskim – **od 2,5 do 3,5 m,** co stanowi równocześnie ich maksymalną wysokość.

Wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia. Zgodnie z § 7 ust. 2 ww. Rozporządzenia, powyższe wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

e. Geometria dachu.

- Dla wnioskowanej inwestycji, ustala się **dach płaski**, o całkowitej wysokości określonej w pkt. d.

Określono na podstawie § 8 ww. 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 (tekst jednolity – Dz. U. Nr 25, z 2008 r., poz. 150, z późniejszymi zmianami).

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i melioracji wodnych z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa z dnia 26.03.2013 r., znak: AU-02-5.6730.2.344.2013.MCAWSAW, w zakresie ochrony środowiska.

- **Pod względem ochrony zieleni.**

Na podstawie art. 4, art. 5, art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku, Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity – Dz. U. Nr 25, z 2008 r., poz. 150, z późniejszymi zmianami),

wyda się następujące warunki:

- 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.
- Na czas budowy należy odpowiednio zabezpieczyć krzewy i drzewa (systemy korzeniowe, korony i pnie) rosnące na terenie inwestycji.

wyznaczającej
czy takich
temu z
4.

- Usunięcie drzew i krzewów ozdobnych w wieku do lat 10 oraz drzew nie wymaga zezwolenia, zgodnie z art. 83 ust. 6 pkt. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku, o ochronie przyrody (tekst jednolity - Dz.U.Nr 151, z 2009 r., poz. 1220, z późniejszymi zmianami).

- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy), należy zwrócić się do właściwego w sprawach ochrony środowiska Wydziału Urzędu Miasta Krakowa, z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska, pod kątem ochrony zieleni, dot. drzew i krzewów usuwanych w związku z inwestycją.

• **Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej.**

- Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej, na warunkach dysponenta sieci Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji SA 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 dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity - Dz.U. 2012 r., poz. 145).

- 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).

- Dopuszcza się odprowadzenie do odbiorników (cieków naturalnych, rowów, kanalizacji) wód i ścieków opadowych w ilości jak powstaje na terenie inwestycji przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1). Pozostałą ilość wód i ścieków opadowych określoną z wykorzystaniem współczynników zależnych od zagospodarowania terenu należy retencjonować.

- Ze względu na charakter inwestycji wymagane jest określenie w decyzji o pozwoleniu na budowę warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku, o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21).

- Zgodnie z art. 101 ust. 1 lit. d ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity - Dz. U. Nr 25, z 2008 r., poz. 150, z późniejszymi zmianami), niedopuszczalna jest niwelacja terenu, powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

• **Warunki w zakresie geologii.**

- Wymagane jest ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego, zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463).

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 2008 roku, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.Nr 199 z 2008 r., poz. 1227, z późniejszymi zmianami). 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.

- Planowana inwestycja usytuowana jest na nieruchomości gruntowej, znajdującej się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie oraz poza terenami objętymi strefą nadzoru archeologicznego. Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie zabytki i dobra kultury.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- **Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię ciepłą** – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.
- **Zaopatrzenie w energię elektryczną.**
 - Inwestycja będzie zaopatrywana w energię elektryczną w oparciu o miejską sieć elektroenergetyczną, na zasadzie realizacji przyłącza, na warunkach dysponenta sieci TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Oddział w Krakowie Rejon Dystrybucji Podgórze.

b. Sposób zaopatrzenia w środki łączności.

Zaopatrzenie w środki łączności po zawarciu umowy z dysponentem sieci teletechnicznej.

c. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.

- **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.
- **Odprowadzenie wód opadowych.**
 - Odprowadzenie wód opadowych z terenu przedmiotowej inwestycji w oparciu o miejski kanał ogólnospławny Ø 30 cm, przebiegający w ul. Pierzchówka do rejonu budynku nr 7, po jego rozbudowie do wysokości umożliwiającej realizację jednego włączenia z projektowanego zespołu garaży do ww. planowanego kanału miejskiego, przewidując retencję wód opadowych, na warunkach dysponenta sieci Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji SA w Krakowie.
 - Średnica projektowanej sieci kanalizacji ogólnospławnej winna uwzględniać docelowe potrzeby rozpatrywanego regionu i być nie mniejsza niż Ø 40 cm.
 - Dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej wody opadowe w ilości jaka powstaje na terenie przed jego zagospodarowaniem, przy współczynniku spływu wynoszącym 0,1. Pozostała ilość wód opadowych określona z uwzględnieniem współczynników spływu zależnych od docelowego zagospodarowania terenu winna zostać retencjonowana na terenie nieruchomości.
- **Gospodarka odpadami.**
 - Usuwanie odpadów zgodnie z *ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku, o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21)*, w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647), na elementy infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.

d. Dostęp do drogi publicznej.

- Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi droga gminna ul. Pierzchówka, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647).

e. Warunki w zakresie komunikacji.

Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych, z uwzględnieniem opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 20.05.2013 roku, znak: ZIKiT/S/40996/13/OZW/31812.

- Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647).
- Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, jaką jest droga gminna ul. Pierzchówka, poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji.
- W celu prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej zabudowy Inwestor winien przebudować ul. Pierzchówka, poprzez realizację jezdni o szerokości 5 m wraz z jednostronnym chodnikiem, na odcinku od wysokości działki nr ewid. 155/77 – obręb 48 Podgórze do południowej granicy działki nr 209/9 – obręb 48 Podgórze.

- Przebudowę ww. odcinka ul. Pierzchówka Inwestor wykona we własnym zakresie i na własny koszt.
- Na etapie uzyskiwania przez Inwestora oświadczenia o warunkach przyłączenia do dróg lądowych i możliwości połączenia z drogą publiczną dla przedmiotowej inwestycji, może zaistnieć konieczność podpisania z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie stosownej umowy na przebudowę ww. odcinka ul. Pierzchówka.
- Projekt budowlany przebudowy ww. odcinka ul. Pierzchówka wraz ze zjazdem na teren inwestycji, należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie oraz uzyskać zgodę na wejście w teren w działkę nr ewid. 466/1 – obręb 48 Podgórze.
- Ww. projekt budowlany należy opracować w oparciu o *rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 43 z 1999 r., poz. 430)*.
- Ewentualne trasy mediów przebiegających w pasie drogowym ul. Pierzchówka, należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie przed złożeniem dokumentacji projektowej w Zespole Koordynującym Usytuowanie Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu.

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. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- Projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

7. Inne.

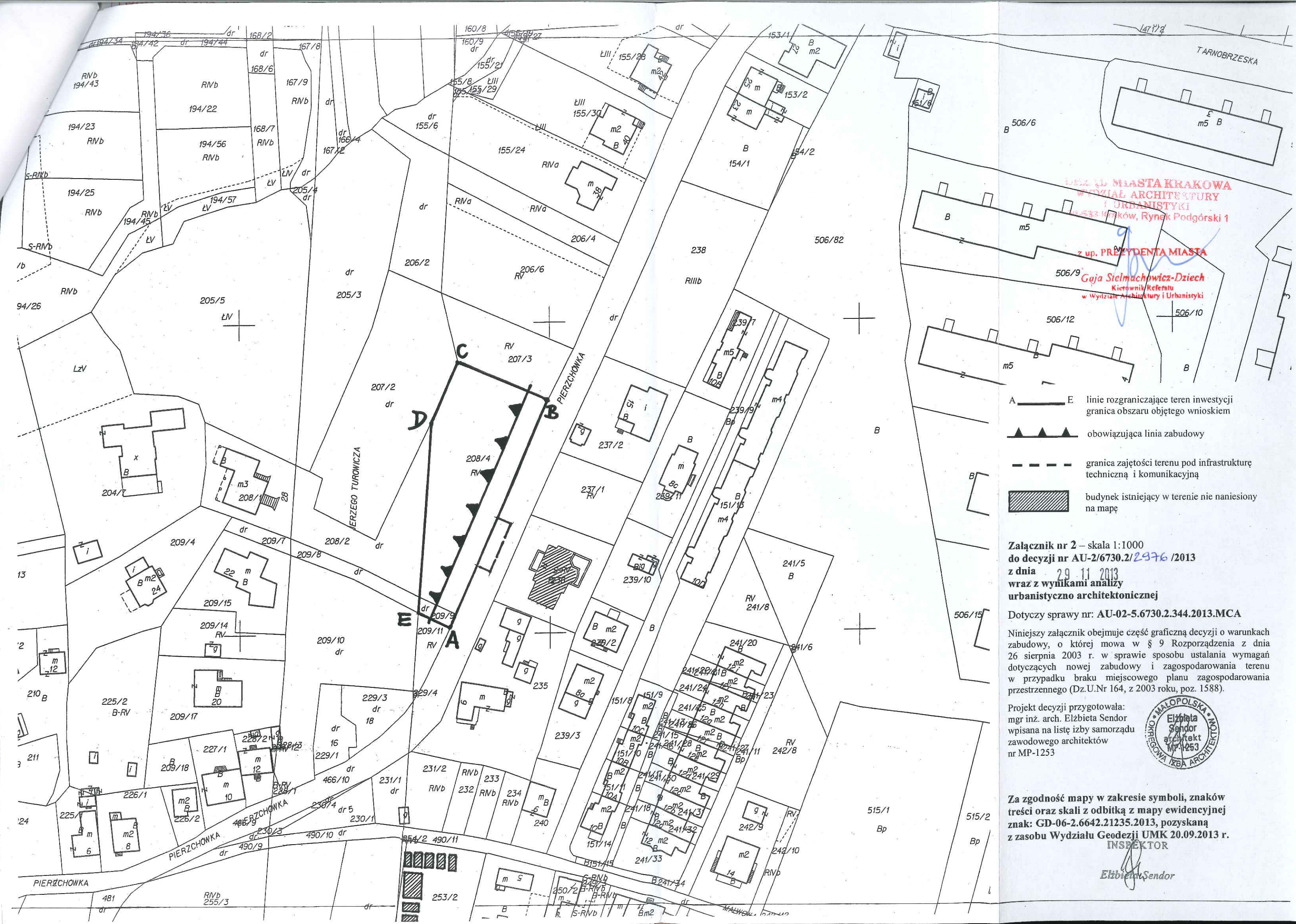
- Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w *art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami)*, na elementy infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- Ze względu na charakter inwestycji wymagane jest określenie w decyzji o pozwoleniu na budowę warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji, zgodnie *ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku, o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21)*.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych, zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity – Dz.U.Nr 243 z 2010 r., poz. 1623, z późniejszymi zmianami)*.
- Zakres i formę projektu budowlanego określa *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462)*.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, uwzględniając przepisy odrębne, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- Przy projektowaniu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.
- O wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, Kraków Rynek Podgórski 1, 30-533 Kraków.

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Elżbieta Sendor
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr MP-1253



z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik nr 2 – skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/2976/2013
z dnia 29.11.2013
wraz z wynikami analizy
urbanistyczno architektonicznej

Dotyczy sprawy nr: AU-02-5.6730.2.344.2013.MCA

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w § 9 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.Nr 164, z 2003 roku, poz. 1588).

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Elżbieta Sendor
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr MP-1253



Za zgodność mapy w zakresie symboli, znaków
treści oraz skali z odbitką z mapy ewidencyjnej
znak: GD-06-2.6642.21235.2013, pozyskaną
z zasobu Wydziału Geodezji UMK 20.09.2013 r.

INSPEKTOR
Elżbieta Sendor

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

Część tekstowa wyników analizy urbanistyczno – architektonicznej z dnia 05.09.2013 roku, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647), dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Budowa zespołu garaży na działkach nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze wraz z przebudową drogi na działce nr ewid. 466/11 na odcinku od działki nr ewid. 209/9 do działki nr ewid. 155/17 – obręb 48 Podgórze, polegająca na wykonaniu jezdni, o szerokości 5,0 m i jednostronnego chodnika wzdłuż jezdni wraz ze zjazdem z działki nr ewid. 466/11 – obręb 48 Podgórze, przy ul. Pierzchówka w Krakowie”.

Opracowana przez:

mgr inż. arch. Elżbietę Sendor, wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów nr MP-1253.

Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647), 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 roku, 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), sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze, położonych przy ul. Pierzchówka 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 roku, 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), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m.

Zgodnie z zapisem § 3 powyższego rozporządzenia obszar analizowany wyznacza się wokół działki budowlanej. Według definicji zawartej w ustawie w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działką budowlaną jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Tak zdefiniowane pojęcie działki budowlanej w powiązaniu z definicją działki gruntu zawartą w art. 1 ust 1 lit. a, ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a określającą działkę gruntu jako niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej, oznacza, iż wydzielony z działki w sposób graficzny teren objęty ustaleniami decyzji, przeznaczony pod inwestycję spełnia warunki powyższych definicji stanowiąc działkę budowlaną, wokół której wyznacza się obszar określony zgodnie z warunkami rozporządzenia o zasięgu równym trzykrotnej szerokości frontu tej działki, lecz nie mniej niż 50 m.

W obszarze analizowanym, wyznaczonym zgodnie z § 3 ww. *Rozporządzenia*, znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647). Są to działki nr ewid. 237/2, 239/10, 235, 155/24, 155/30, 155/28, 158/4, 156/1, 506/2, 253/2 – obręb 48 Podgórze.

Na terenie, 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 na wyznaczonym obszarze możliwe było przeprowadzenie, zgodnie z § 3 ust. 1 ww. *rozporządzenia*, analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu reprezentatywnych dla tej strefy miasta Krakowa, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Obszar analizowany:

- Analizowany obszar położony jest w południowej części Krakowa w rejonie ul. Pierzchówka ul. Strumiennej, ul. Połomskiego, ul. Tarnobrzeskiej, ul. Małwowej i ul. Turowicza.
- Ulica Turowicza, droga powiatowa, stanowiąca bardzo ruchliwy ciąg komunikacyjny, wyposażony w ekrany akustyczne, dzieli obszar analizowany w linii północ – południe, na dwie części, z których wpływ na kształt przedmiotowej inwestycji ma część wschodnia. Natomiast ulica Pierzchówka, droga gminna, ma charakter lokalny o małym natężeniu ruchu.
- Obszar analizowany, wyznaczony wokół działek nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze, położonych przy ul. Pierzchówka w Krakowie, zarówno pod względem funkcji, jak i typu zabudowy posiada niejednorodny charakter sposobu zagospodarowania. W wyznaczonym obszarze analizowanym znajdują się przede wszystkim następujące typy zabudowy i sposoby zagospodarowania:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca (np. dz. nr 155/24, 155/30, 155/28), bliźniacza (dz. nr 153/2+154/1), szeregowa (dz. nr 151/9+151/14; 241/20+241/33), tworząca typ luźnej zabudowy ulicowej, o charakterze podmiejskim, o wysokości od 1 do 3 kondygnacji włącznie z poddaszem; często uzupełniona 1 kondygnacyjnymi budynkami garażowymi i gospodarczymi, a także usługowymi, usytuowanymi w zespole z budynkiem mieszkalnym lub osobno,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
 - budynki wolnostojące lub bliźniacze, czasami tworzące zespół urbanistyczny, o charakterze miejskim, o wysokości 4 i 7 kondygnacji (dz. nr 239/7, 151/13, 258/1+259, 247/18+247/14 +247/16 +246/4+246/6),
 - budynki w układach osiedlowej zabudowy blokowej, o charakterze miejskim, o wysokości 5, 6 i 11-12 kondygnacji (dz. nr 506/5, 506/9, 506/11, 506/12, 506/13, 506/15, 506/15, 506/16, 515/3),
 - zabudowa usługowa:

- towarzysząca zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (dz. nr 515/4, 506/14),
- handlowo – usługowo – magazynowa (dz. nr 158/4+157, 156/1, 194/5, 194/8),
- szkoły i ośrodek szkolno – wychowawczy (dz. nr 219),
- zespoły garażowe – uzupełniające zabudowę mieszkaniową (dz. nr 506/2, 253/2),
- obiekty infrastruktury technicznej:
 - budynki głównie typowe, 1 kondygnacyjne (dz. nr 151/6, 147/3, 244/2),
 - sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV.
 - ekrany akustyczne od ul. Turowicza,
- drogi publiczne:
 - droga powiatowa: ul. Turowicza,
 - drogi gminne – ulice: Pierzchówka, Strumienna, Połomskiego, Tarnobrzaska, Malwowa,
- Istniejąca w obszarze analizowanym zabudowa nie wytworzyła podziału na odrębne układy urbanistyczne, tylko zabudowa o różnych funkcjach jest przemieszana.
- Cechą charakterystyczną całego obszaru jest nasycenie zielenią, zarówno wysoką jak i niską. Zatem, obszar analizowany posiada dużą powierzchnię biologicznie czynną, na którą składają się:
 - ogrody, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - zieleń wzdłuż ulic,
 - działki niezabudowane.

W obszarze analizowanym występuje zarówno zieleń wysoka jak i niska.

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

Teren objęty wnioskiem:

- Wnioskiem Inwestora objęta są działki nr ewid. nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze, położone przy ul. Pierzchówka w Krakowie, usytuowane w trójkątnym kwartale ograniczonym ulicami: Turowicza, Połomskiego i Pierzchówka, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Działka inwestycji posiada kształt trapezu, ograniczonego od strony dłuższych boków ul. Pierzchówka i ul. Turowicza (jest wciśnięta klinem pomiędzy te ulice). Przez środek terenu inwestycji, równoległe do ul. Turowicza przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV, która determinuje sposób zagospodarowania działki.
- Wzdłuż ul. Pierzchówka rosną klony jesionolistne w zróżnicowanym wieku, z których część nie przekracza wieku 10 lat.
- Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, która stanowi droga gminna ul. Pierzchówka.

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

(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. Nr 1589 z 2003 roku) ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy zapisuje się poprzez zastosowanie następującego nazewnictwa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowa produkcyjna, cmentarze, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej)

Obszar analizowany zawiera następujące rodzaje zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Planowane zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na budowie zespołu garaży na działkach nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze wraz z przebudową drogi na działce nr ewid. 466/11 na odcinku od działki nr ewid. 209/9 do działki nr ewid. 155/17 – obręb 48 Podgórze, polegająca na wykonaniu jezdni, o szerokości 5,0 m i jednostronnego chodnika

wzdłuż jezdni wraz ze zjazdem z działki nr ewid. 466/11 – obręb 48 Podgórze, przy ul. Pierzchówka w Krakowie.

Ze względu na występującą funkcję obiektów zlokalizowanych w terenie analizowanym, w kontekście ustalonego *ustawą z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647). warunku kontynuacji, na terenie objętym wnioskiem możliwa jest realizacja przedmiotowej inwestycji, która posiada charakter zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zabudowy uzupełniającej), dróg publicznych (ul. Pierzchówka) oraz dróg wewnętrznych (zjazd).*

W związku z powyższym, planowane zamierzenie znajduje wymaganą ustawowo kontynuacji w zakresie planowanej funkcji, dostępnej z tej samej drogi publicznej.

2. PARAMETRY, CECHY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

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

a. Forma architektoniczna.

- W obszarze analizowanym występuje:
 - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – wolnostojąca, bliźniacza, szeregową, o charakterze podmiejskim; budynki o prostej formie architektonicznej, regularnych bryłach i o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszami użytkowymi), przekryte dachami połaciowymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o różnym kącie nachylenia od 20° do 45° i kalenicy usytuowanej głównie do ulicy, z doświetleniem poddaszy oknami połaciowymi lub oknami w ścianach szczytowych; zabudowę tę uzupełniają jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze,
 - **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – o charakterze miejskim,
 - budynki wolnostojące lub bliźniacze, czasami tworzące zespół urbanistyczny, o charakterze miejskim, o wysokości 4 i 7 kondygnacji, o prostych rzutach prostokątów i bryłach prostopadłościennych, przekryte dachami płaskimi,
 - budynki w układach osiedlowej zabudowy blokowej, o charakterze miejskim, o prostych rzutach utworzonych z poprzesuwanym brył prostopadłościennych, o wysokości 5, 6 i 11 kondygnacji, przekryte dachami płaskimi,
 - **zabudowa usługowa:**
 - towarzysząca zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, o prostych bryłach prostopadłościennych i dachach płaskich i wysokości 1 kondygnacji,
 - handlowo – usługowo – magazynowa, prostych bryłach, dachach płaskich i połaciowych dwuspadowych, o niewielkich spadkach połaci dachowych i wysokości 1 kondygnacji,
 - szkoły i ośrodki szkolno – wychowawcze – budynki do 3 kondygnacji, łącznie z poddaszami użytkowymi, przekryte dachami połaciowymi dwuspadowymi, symetrycznymi i niesymetrycznymi, o kątach nachylenia połaci dachowych – 20°-45°, z doświetleniem poddaszy lukarnami,
 - **zespoły garażowe** – uzupełniające zabudowę mieszkaniową – budynki o prostej formie, dachach płaskich i wysokości 1 kondygnacji,
 - **obiekty infrastruktury technicznej:** budynki typowe, 1 kondygnacyjne, o drobnych gabarytach, przekryte dachami płaskimi.

WYNIKI:

- Dla zachowania ładu przestrzennego w obszarze analizowanym, forma architektoniczna i gabaryty projektowanych budynków winny nawiązywać do istniejących zespołów garażowych oraz do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

b. Linia zabudowy.

- Istniejące w obszarze analizowanym budynki, nie wytworzyły wyraźnych linii zabudowy od strony dróg publicznych, jednak jest to zabudowa ulicowa, o charakterze luźnej zabudowy pierzejowej. Natomiast zabudowa szeregową posiada jednolite linie zabudowy, jednak od dróg wewnętrznych.

• Na ustalenie linii zabudowy dla przedmiotowej inwestycji mają wpływ istniejące w obszarze analizowanym linie zabudowy wzdłuż ul. Pierzchówka, które mierzone od zewnętrznej krawędzi jezdni kształtują się następująco:

- w pierzei północno – zachodniej – w granicach – od ~11 m (dz. nr 155/28), poprzez ~ 12-13 m (dz. nr 155/30), do ~ 12-15 m (dz. nr 155/24),
- w pierzei południowo – wschodniej – w granicach – od ~5-12 m (dz. nr 153/1), poprzez ~ 7 m (dz. nr 153/2, 154/1), ~7-12,5 m (dz. nr 235), ~8,5 m (dz. nr 236), do ~ 15 m oraz ~ 3,5-8 m (dz. nr 237/2),
- dla drobnych budynków gospodarczo – garażowych, usytuowanych w pierwszej linii zabudowy – od ~ 2-2,6 m (dz. nr 235), poprzez ~ 3,3 m (dz. nr 237/2) do ~ 3,5-8 m (dz. nr 235).

• Przebieg części istniejących linii zabudowy w obszarze analizowanym, nie jest zgodny z zapisami ustawy z dnia 21 marca 1985r, o drogach publicznych (tekst jednolity – Dz.U.Nr 19 z 2007 r., poz. 115, z późniejszymi zmianami).

• Ponieważ układ zabudowy wzdłuż ul. Pierzchówka, po stronie terenu inwestycji, posiada w miarę jednolitą linię zabudowy, kształtującą się w granicach 11-14 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, dla przedmiotowej inwestycji zasadne jest wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy.

WYNIKI:

• W związku z powyższym, aby zachować ład przestrzenny w obszarze analizowanym, dla przedmiotowej inwestycji należy ustalić 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 i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.Nr 164, z 2003 r., poz. 1588), oznaczoną jako obowiązująca linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, tj. wyznaczającej dokładne miejsce lokalizacji wzdłuż tej linii lica ściany budynku (ograniczenie nie dotyczy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, balkony), wskazaną w § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku, 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) – w odległości 11 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Pierzchówka, co stanowić będzie kontynuację linii zabudowy na działce nr ewid. 155/28 – obręb 48 Podgórze.

Określono zgodnie z § 4 ust. 4 ww. Rozporządzenia.

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

• W obszarze analizowanym wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu jest dla poszczególnych działek zróżnicowany i kształtuje się:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 10% (dz. nr 154/1+154/2, 155/24), poprzez 11% (dz. nr 155/28), 12% (dz. nr 155/30), 14% (dz. nr 22), 15% (dz. nr 239/11), 17% (dz. nr 235), 21% (dz. nr 237/2, 240), 24% (dz. nr 239/3, 241/33), 25% (dz. nr 241/20), 28% (dz. nr 153/2), 29% (dz. nr 236), 32% (dz. nr 151/14, 239/2), 33% (dz. nr 153/1), 36% (dz. nr 151/9), 49% (dz. nr 151/11, 241/24+241/22), 50% (dz. nr 151/10), 53% (dz. nr 241/25), 54% (dz. nr 241/26+241/27), 55% (dz. nr 241/28, 241/29), 56% (dz. nr 241/21+241/23; 241/32, 241/31, 241/30); średni wskaźnik wynosi 34%,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – od 18% (dz. nr 506/13), 22% (dz. nr 506/12, 506/15), 23% (dz. nr 239/7), 26% (dz. nr 515/3+515/4), 31% (dz. nr 506/5, 506/9, 247/18+247/14+247/16+246/4+246/6), 35% (dz. nr 506/16+506/14), 37% (dz. nr 151/13, 506/11), do 51% (dz. nr 258/1+259); średni wskaźnik wynosi 30%,
- dla zabudowy usługowej – od 16% (dz. nr 156/1) do 17% (dz. nr 158/4+157; 219), 40% (dz. nr 194/5+194/8); średni wskaźnik wynosi 23%,
- zespoły garażowe – uzupełniające zabudowę mieszkaniową – 16% (dz. nr 506/2, 263/2),
- obiekty infrastruktury technicznej: od 36% (dz. nr 244/2), poprzez 40% (dz. nr 151/6), do 60% (dz. nr 147/3); średni wskaźnik wynosi 45%.

• Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w obszarze analizowanym wynosi 30%.

• Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym wynosi około 50%.

- Wniosek dotyczy budowy zespołu garaży, o łącznej powierzchni zabudowy około 465 m² na działkach o łącznej powierzchni 1961 m², co generuje wskaźnik 24%, który mieści się we wskaźnikach występujących w obszarze analizowanym, zatem jest dopuszczalny.

WYNIKI:

- Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, należy wyznaczyć zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia.
- W związku z powyższym dla terenu przedmiotowej inwestycji należy dopuścić wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem, tj. łącznej powierzchni działek nr ewid. 208/4, 209/9 – obręb 48 Podgórze – 24%, z tolerancją technologiczną $\pm 2\%$, od 22% do 26%, jako mieszczący się we wskaźnikach obszaru analizowanego.
- Ponadto, należy ustalić wprowadzenie na terenie inwestycji jak największej powierzchni biologicznie czynnej, przy czym wymagany minimum jest 30%.

Określono na podstawie § 5 pkt. 2 ww. Rozporządzenia.

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

(tj. elewacji przylegającej do części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę).

- Zabudowa zlokalizowana w obszarze analizowanym, posiada następujące szerokości elewacji frontowych, znajdujących się od strony frontów działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej – od ~ 9 m (dz. nr 240), poprzez ~ 10 m (dz. nr 239/2), ~ 11 m (dz. nr 22), ~ 12 m - 13 m (dz. nr 155/28, 155/30, 155/24, 235), ~ 15 m (dz. nr 153/1), ~ 16 m (dz. nr 239/3, 239/11) ~ 17 m (dz. nr 237/2), ~ 18 m (dz. nr 154/1+153/2), do ~ 21 m (dz. nr 236); średnia szerokość ~ 14 m,
- w zabudowie szeregowej – od ~ 47 m (dz. nr 151/9+151/14) do ~ 69 m (dz. nr 241/20+241/33);

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: od ~ 12 m (dz. nr 506/9, 506/12, 506/13, 506/15), ~ 26 m (dz. nr 239/7) ~ 58 m (dz. nr 247/18+247/14+247/16+246/4+246/6), ~ 68 m (dz. nr 515/3), do ~ 84 m (dz. nr 151/13); średnia szerokość ~ 36 m,

- dla zabudowy usługowej – od ~ 15 m (dz. nr 156/1), ~ 11 m, ~ 14 m, ~ 23 m i ~ 26 m (dz. nr 158/4), ~ 19 m, ~ 36 m (dz. nr 219), ~ 45 m, ~ 10 m (dz. nr 194/5+194/8), średnia szerokość ~ 22 m,

- zespoły garażowe – uzupełniające zabudowę mieszkaniową – od ~ 2,5 m (dz. nr 253/2), poprzez ~ 5 m (dz. nr 506/2), do ~ 9,5 m (dz. nr 253/2),

- obiekty infrastruktury technicznej: ~ 5 m (dz. nr 244/2, 151/6, 147/3).

- Średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym wynosi: ~ 22 m.

- Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi: ~ 16 m.

- Wniosek dotyczy budowy zespołu garaży, tworzących dwie bryły, o szerokościach elewacji frontowych od strony ul. Pierzchówka: w pierwszej linii zabudowy ~ 15 m i w drugiej linii zabudowy ~ 50 m, które mieszczą się w szerokościach elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym, posiadają układ względem ulicy występujący w obszarze analizowanym (budynki o mniejszych szerokościach elewacji frontowych usytuowane są w pierwszej linii zabudowy, a zespoły budynków o szerokościach większych usytuowane są w np. w trzeciej linii zabudowy od ulicy). Zatem, wnioskowane szerokości elewacji frontowych są dopuszczalne.

WYNIKI:

- Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy ustalić, zgodnie z § 6 ust. 2 ww. Rozporządzenia.

- Zatem, przyjmując tolerancję technologiczną ± 1 m, dla wnioskowanej inwestycji można ustalić szerokości elewacji frontowych od strony ul. Pierzchówka, w sposób następujący:

- dla budynku w pierwszej linii zabudowy – 15 m ± 1 m, tj. od 14 m do 16 m,
- dla budynku w drugiej linii zabudowy – 50 m ± 1 m, tj. od 49 m do 51 m,

które mieszczą się w szerokościach elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym.

Określono na podstawie § 6 pkt. 2 ww. Rozporządzenia.

- e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki i wysokość budynku.
 (- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków z dachami o niewielkim pochyleniu połaci dachowych, posiadających wykształcony górny gzyms lub attykę, liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego 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,
 - 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)

- Zabudowa zlokalizowana w obszarze analizowanym, posiada następujące wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów lub attyk oraz wysokości kalenic budynków:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – (budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszami użytkowymi), przekryte dachami połaciowymi wielospadowymi i dwuspadowymi, o różnym kącie nachylenia - od 20° do 45° i kalenicy usytuowanej zarówno równolegle, jak i prostopadle do osi ulicy:
 - do okapu (przy usytuowaniu kalenicy głównej równolegle do ulicy) – od ~ 3 m (dz. nr 155/24), poprzez ~ 3,5-4,5 m (dz. nr 236), ~ 4 m (dz. nr 239/11), ~ 5 m (dz. nr 241/20÷241/33), ~ 6 m (dz. nr 151/9÷151/14) do ~ 6,5 m (dz. nr 251/9);
 - do kalenicy (przy usytuowaniu kalenicy głównej prostopadle do ulicy) – od ~ 6 m (dz. nr 235), ~ 7 m (dz. nr 240, 151/14, 155/24), ~ 8 m (dz. nr 155/24, 155/28, 241/33), ~ 9 m (dz. nr 240, 237/2) do ~ 10 m (155/30).
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dachy płaskie):
 - budynki o wysokości 4 kondygnacji – ~ 12-15 m (dz. nr 239/7, 151/13),
 - budynki o wysokości 4, 5, 6 i 7 kondygnacji – ~ 12-23 m (dz. nr 258/1+259, 247/18+247/14+247/16+246/4+246/6, 506/5, 506/9, 506/13, 506/15, 515/3),
 - budynki 11-12 kondygnacji – ~ 34-37 m (dz. nr 506/11, 506/12, 506/15, 506/16),
 - dla zabudowy usługowej
 - towarzysząca zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, budynki 1 kondygnacyjne (dachy płaskie) – ~ 5-6 m (dz. nr 515/4, 506/14),
 - handlowo – usługowo – magazynowa (dachy płaskie i połaciowe dwuspadowe o niewielkich spadkach) – ~ 2-6 m (dz. nr 156/1, 158/4, 194/5, 194/8),
 - szkoły i ośrodek szkolno – wychowawczy (dachy połaciowe dwuspadowe) – okap ~ 6-10 m, kalenica ~ 10-15 m (dz. nr 219),
 - zespoły garażowe – uzupełniające zabudowę mieszkaniową – ~ 2-2,5 m (dz. nr 506/2, 253/2),
 - obiekty infrastruktury technicznej: ~ 3 m (dz. nr 244/2, 151/6, 147/3).
- Wniosek dotyczy budowy zespołu garaży o wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych wynoszących ~ 3 m, mieszczących się w wysokościach budynków w obszarze analizowanym, zatem dopuszczalnych.

WYNIKI:

- Przeprowadzona analiza wykazała, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu/gzymsu należy wyznaczyć zgodnie z § 7 ust. 4 ww. Rozporządzenia
- Zatem, przyjmując tolerancję technologiczną $\pm 0,5$ m, dla wnioskowanej inwestycji można ustalić wysokość elewacji frontowych od strony ul. Pierzchówka – $3\text{ m} \pm 0,5$, tj. od 2,5 do 3,5 m, które mieszczą się w wysokościach budynków w obszarze analizowanym. Ustalona wysokość elewacji frontowej stanowi równocześnie maksymalną wysokość projektowanych budynków.

Wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia. Zgodnie z § 7 ust. 2 ww. Rozporządzenia, powyższe wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

f. Geometria dachu.

- Występujące w obszarze analizowanym budynki posiadają następującą geometrię dachów:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dachy połaciowe dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, o równoległym i prostopadłym przebiegu kalenicy do ulicy, o kącie nachylenia połaci dachowych od ~ 30° - 45°, doświetleniu poddasza poprzez okna połaciowe, lukarny i facjaty (przeważnie o kącie nachylenia połaci takim samym jak główny dach), okna w ścianach szczytowych budynków,

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – dachy płaskie.
- zabudowa usługowa – dachy płaskie lub połaciowe o niewielkich spadkach oraz dachy połaciowe dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych – 20°-45°,
- zespoły garażowe – dachy płaskie,
- obiekty infrastruktury technicznej: dachy płaskie.

WYNIKI:

- Dla wnioskowanych budynków ustalić należy dach płaski, o całkowitej wysokości określonej w pkt. e.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 rozporządzenia.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

(Przez dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 2 pkt 14 należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności. Drogami wewnętrznymi, na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, są drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami oraz pętle autobusowe).

- Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi droga gminna ul. Pierzchówka, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647).

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

- W rejonie inwestycji występuje uzbrojenie miejskie. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

6. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY:

- Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647), a mianowicie:

- 1) wnioskowana inwestycja mieści się w parametrach, cechach, wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu z działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej oraz z obszaru analizowanego oraz funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich; działkami sąsiednimi są działki nr ewid. 237/2, 239/10, 235, 155/24, 155/30, 155/28, 158/4, 156/1, 506/2 – obręb 48 Podgórze,
- 2) teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi droga gminna ul. Pierzchówka, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647),
- 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.

- Zatem, stwierdza się, że warunki w zakresie art. 61 ust. 1 pkt. 1 -5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647), zostały spełnione łącznie, w związku z czym, jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Elżbieta Sendor
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr MP-1253



z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki