

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.6730.2.975.2014.AGR

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
ul. J. Kasprowicza 29
Data 2014 -12- 05 (2)
Nr 19077 zał.

Kraków, dnia 28 LIS 2014

DECYZJA NR AU-2/6730.2/2670 /2014
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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-ca Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków z dnia 03.06.2014 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 187/1 i części działek nr 189 i 331/2 obr. 4 jedn. ewid. Podgórze wraz ze zjazdem z działki nr 333/3 poprzez działkę nr 331/2 obr. jw. przy ul. Krzewowej i Widłakowej 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 03.06.2014 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek: Gminy Miejskiej Kraków działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-ca 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 działce nr 187/1 i części działek nr 189 i 331/2 obr. 4 jedn. ewid. Podgórze wraz ze zjazdem z działki nr 333/3 poprzez działkę nr 331/2 obr. jw. przy ul. Krzewowej i Widłakowej w Krakowie”.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
ul. Kasprowicza 29
Data 2014 -12- 05 (1)

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 związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w toku postępowania uzyskano następujące uzgodnienia.

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.

W toku postępowania uzyskano także następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 20.06.2014 r. znak: ZIKiT/S/61371/14/IW/40046 w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia z drogą publiczną
2. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 30.06.2014 r. znak: KZ-03.4120.6.530.2014.MC w odniesieniu do obszarów objętych strefą nadzoru archeologicznego.
3. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 04.07.2014 r. znak: AU-02-5.6730.2.975.2014.AGR w zakresie ochrony środowiska.

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 4) teren objęty decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji przygotowała Pani Maria Stańko-Włodarczyk uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej UMK na stronie dotyczącej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

Pani Józefa Wrona pismem z dnia 24.06.2014 r. wniosła uwagi i zastrzeżenia następującej treści: cyt.: „Proszę uprzejmie o wyjaśnienie mi na piśmie powiadomienie mnie do domu jaka ustawa jest aby ktoś dzierżawę płacił i dbał o działkę na której całe życie jestem związana moje dzieci i wnuki to jest nasz WAWRZYNIEC na którym wszystko rośnie i tak nagle ktoś sobie wymyślił – i chce budować dom i garaż. Było kilka wizji lokalnych w terenie z Urzędu Miasta były robione zdjęcia podpisywanie umów. Usuwałam obumarłe drzewo które zagrażało niebezpieczeństwo nie tylko mojej rodz. ale ludziom tam przechodzącym bo tam jest droga. Musiałam posadzić nowe o wyznaczonych roz. pnia drzewo które rośnie do tego czasu i dokumentację pozwolenia na wycięcie i fakturę na zakup drzewa. Pan kierownik Urzędu Miasta p. Maria Charzewska jak podpisywała ze mną umowę dzierżawy to była umowa na zielen przydomową rosną tam piękne drzewa które są płucami ul. Widłakowej i Krzewowej a tu nagle dostaje pismo o wszczęciu postępowania budowy domu i garażu na działce to co zielen musi się wyciąć a tu tyle się mówi o zieleni. Będę walczyć o to bo mi bardzo zależy na tym terenie mnie moim dzieciom i wnukom ja jestem emerytką i całe swoje życie i czas poświęcam na tej działce na której rosną wszystkie warzywa i owoce można przyjść i zobaczyć rosną (truskaw., poziomki, maliny, agrest porzeczki brzoskwinie i orzechy, które dają dużo tlenu. Dużo czasu spędzam pod nimi na huśtawce jak odpoczywam po pracy na działce. Daję do wiadomości że jestem właścicielem działki nr 187/4 z księgą wieczystą. Jak będzie potrzeba do powiadomienia ZIELONYCH i inne MEDIA które to nagłośnią. Konieczność to 6 metrów od granicy mojej trzeba odstąpić. Z drugiej strony działki 187/1 jest droga na mapie i pani kierownik Urzędu podkreśliła mi to dwa razy i skarpa i ludzie tam chodzą, żeby coś na ten temat wypowiadać się to trzeba być w terenie a nie na mapie proszę o wizję lokalną i powiadomienie mnie pisemnie abym była na działce.(...)”.

Następnie pismem z dnia 03.10.2014 r. Pani Józefa Wrona ponownie wniosła uwagi i zastrzeżenia następującej treści: cyt.: „Zwracam się z uprzejmą prośbą jako właściciel dz. 187/4, proszę wziąć pod uwagę że jestem na okolo zabudowana różnymi bud. południe północ, wschód jedyna strona zachodnia to dz. 187/1 która graniczy ze mną i nie wyrażam na żadną bud. dom garaż na tak bliskiej odległości z moją granicą która mi zaciemnia i żadnej prywatności nie będę miała i zrodzą się tylko konflikty jestem zżyta z tym miejscem od dziecka dbam o to płacę dzierżawę i dalej jestem zainteresowana tą działką. BARDZO MI NA TEJ DZIAŁCE ZALEŻY BRDZO PROSZĘ O POZYTYWNE ZAŁATWIENIE TEJ SPRAWY.”

W przedmiocie powyższych uwag i zastrzeżeń rozstrzygnięto:

Terren 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. Zgodnie z art. 63 ust.2 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Warunkiem uzyskania niniejszej decyzji nie jest zgoda zarówno właściciela terenu inwestycji jak i innych stron postępowania, w szczególności właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, a zatem nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody stron biorących udział w postępowaniu, jak również od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia warunków nie przewidzianych obowiązującymi przepisami, o czym mowa w art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie powołanej ustawy jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., nr 80, poz. 717 wraz z późniejszymi zmianami):

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
 3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 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. Ust. 1;
 5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Należy podkreślić, że zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 60 ust. 4 ww. ustawy, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, której wiedza ma dać gwarancję właściwego stosowania przepisu art. 61 ust. 1. Realizacja tych przepisów, jak również aktów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy oraz innych przepisów szczególnych, a także realizacja reguł postępowania administracyjnego określonego w KPA ma istotne znaczenie w ustaleniu warunków zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, zaznacza się, iż wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno pod względem funkcji w obszarze analizowanym, jak i formy spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi 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). Kontekst powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy terenami sąsiednimi stanowi ważny element opracowań urbanistycznych i także w tym przypadku nie został pominięty. Ustalone dla wnioskowanej inwestycji cechy zabudowy i zagospodarowania terenu (w szczególności funkcję, ogólne gabaryty dot. m.in. wysokości obiektu, formę architektoniczną obiektu, oraz intensywność wykorzystania terenu) były opracowywane w oparciu o zabudowę zlokalizowaną na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym. Równocześnie zauważyć należy, iż niniejsza decyzja nie rozstrzyga możliwości ewentualnych zbliżeń lub zabudowy nowego budynku w granicy z działkami sąsiednimi. Powyższe wynikać będzie z aktualnych przepisów prawa (m.in. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) obowiązujących na etapie sporządzania projektu architektoniczno-budowlanego.

Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, jej parametry przestrzenne wynikające z analizy architektoniczno-urbanistycznej oraz z przepisów odrębnych. Nie stanowi jednak podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243 poz. 1409 z późn. zm.). Na tym etapie decyzyjnym inwestor winien przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Na ww. etapie, po przedłożeniu przez inwestora projektu budowlanego, będą dokładnie rozpatrywane kwestie gabarytu i formy architektonicznej obiektu, zacielenia sąsiednich działek, lokalizacji otworów okiennych, przebiegu tras sieci oraz będzie możliwe szczegółowe zbadanie, czy inwestycja spełnia warunki przewidzianej prawem ochrony interesów osób trzecich. Na podstawie ww. przepisów Organ udzielający pozwolenia na budowę może zobowiązać inwestora do przedłożenia dodatkowych opinii i ekspertyz w przypadku ewentualnego oddziaływania planowanej inwestycji na sąsiedni teren i istniejącą zabudowę. Kwestia zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w ww. Rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy będzie przedmiotem rozstrzygnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę. Strony biorące udział w ww.

postępowaniu prowadzonym przed wydaniem tej decyzji, będą mogły wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia. Zwraca się uwagę, że na etapie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Odnosnie zarzutów dotyczących ustalenia warunków zabudowy na terenie dzierżawionym od Gminy Miejskiej Kraków wyjaśnia się iż po otrzymaniu zarzutów Pani Józefy Wrony z dnia 24.06.2014 r. wystąpiono do Wnioskodawcy tj. Gminy Miejskiej Kraków z prośbą o wyrażenie stanowiska w tej sprawie. Inwestor nie wycofał wniosku a na powyższe zastrzeżenia udzielił odpowiedzi pismem z dnia 11.07.2014 r., które również do wiadomości dostała Pani Józefa Wrona. W piśmie tym wskazano, iż w związku z zainteresowaniem kilku podmiotów nabycia terenu działek 189 i 187/1 obr. 4 Podgórze położonych w rejonie ul. Krzewowej i Widłakowej, Gmina Miejska Kraków wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla ww. przedsięwzięcia w celu określenia możliwości ewentualnej zabudowy dla działki nr 187/1 i części działek nr 189 i 331/2 obr. 4 Podgórze aby następnie móc sprzedać w drodze przetargu, w którym może uczestniczyć również Pani Józefa Wrona. Równocześnie zauważyć należy iż teren objęty wnioskiem obejmuje m.in. tylko część działki nr 331/2 obr. 4 Podgórze poza terenem zagospodarowania pod drogę ul. Krzewową. Taka koncepcja została pozytywnie zaopiniowana przez Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej. Przedmiotowy wniosek nie obejmuje również terenu w północnej części działki nr 189 –ścieżki łączącej ul. Widłakową i ul. Krzewową. Inwestor wskazał także iż zgodnie z ogólną zasadą, jaką jest wolność zagospodarowania przestrzennego, w tym wolność zabudowy, którą statuuje art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –każdy ma prawo, w granicach określonych w ustawach, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, z warunkami ustalonymi w prawie miejscowym lub decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli nie narusza prawem chronionego interesu publicznego lub osób trzecich. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków zgodnie z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Natomiast zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w trybie przetargu.

Organ administracyjny zobowiązany jest do rozpatrywania sprawy zgodnie ze złożonym wnioskiem. Rozpatrując podanie o ustalenie warunków zabudowy organ ten nie może zmienić złożonego wniosku ani interpretować go niezgodnie z intencjami Wnioskodawcy. Prawo korekty do dnia wydania decyzji kończącej postępowanie posiada wyłącznie Wnioskodawca tj. Gmina Miejska Kraków.

Odnosnie wniosku o wizję lokalną informuje się, iż: Wydział wskazuje, że stronom postępowania przysługuje prawo uczestniczenia w tego rodzaju czynności na podstawie art. 79 Kpa, jednakże w przedmiotowej sprawie dowodem są nie tyle oględziny przeprowadzone przez upoważnionego pracownika organu administracji publicznej, ile analiza terenu dokonana przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne dla potrzeb przygotowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zbadanie stanu istniejącego w terenie stanowi czynności przygotowawcze, zmierzające dopiero do opracowania decyzji o warunkach zabudowy i nie może być utożsamiane z oględzinami, o których mowa w art. 85 § 1 Kpa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 647) analiza urbanistyczno-architektoniczna jest podstawą ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów architektonicznych oraz urbanistycznych w tym powierzchni biologicznie czynnej jest sporządzona przez osobę uprawnioną i wymaga wiedzy specjalistycznej, w szczególności z zakresu urbanistyki, a oględziny czy też wizja lokalna przeprowadzona przez osobę posiadającą tego rodzaju wiadomości specjalne, stanowią czynności przygotowawcze poprzedzające przygotowanie projektu decyzji warunkach zabudowy. Czego dowodem są zdjęcia znajdujące się w aktach sprawy z terenu analizowanego.

Odnosnie zarzutów dotyczących ochrony zieleni wyjaśnia się, iż tut. Wydział uzyskał w przedmiotowej sprawie pozytywną opinię z dnia 04.07.2014 r. jednostki właściwej, tj. Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa. Na jej podstawie określono warunki w zakresie ochrony środowiska, które są umieszczone w pkt. 2 a załącznika nr 1 do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (m.in. konieczność zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej). Zgodnie z powyższą opinią teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego i dlatego też wyznaczone warunki zabudowy zostały uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody. Równocześnie informuje się, iż na etapie sporządzania opinii Wydziału Kształtowania Środowiska do decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagana szczegółowa inwentaryzacja zieleni kluczowe są dane wynikające z analizy map cyfrowych w Miejskim Systemie Informacji Przestrzennej. Wizja lokalna ma na celu uzupełnienie ww. danych oraz stwierdzenie w terenie czy na przedmiotowych działkach znajdują się drzewa, które należy bezwzględnie zachować podczas realizacji inwestycji. Równocześnie szczegółowa inwentaryzacja sporządzana jest przez Inwestora, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w momencie składania wniosku o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska, pod kątem ochrony zieleni (procedura WS-19) lub decyzji zezwalającej na usunięcie zieleni, w związku z kolizją z planowaną inwestycją (procedura WS-20). W takim przypadku odbywają się dokładne oględziny istniejącej zieleni, w obecności posiadacza terenu oraz pracownika UMK.

Odnosnie zarzutów dotyczących zaciemnienia istniejącej zabudowy oraz naruszenia ochrony interesów osób trzecich (naruszenie prywatności, bezpieczeństwa, pogorszenia komfortu życia, zaciemnienia istniejącej zabudowy itp), wyjaśnia się, iż dopiero na etapie pozwolenia na budowę po przedłożeniu projektu budowlanego wykonanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami), Polskimi Normami oraz zgodnie z przepisami odrębnymi będą mogły być dokładnie rozpatrywane kwestie gabarytu, formy architektonicznej obiektu i zaciemniania sąsiedniej zabudowy oraz będzie możliwe szczegółowe zbadanie czy inwestycja spełnia warunki przewidzianej prawem ochrony interesów osób trzecich. Równocześnie należy podkreślić, że w myśl art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich**. Na etapie prowadzonego postępowania w celu zapewnienia ochrony tych interesów w Załączniku nr 1 pkt. 5 do niniejszej decyzji ustalono, iż 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 do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi jak również zobowiązano do zapewnienia ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

W uzupełnieniu powyższego - w odniesieniu do zarzutów dotyczących zaciemniania działek sąsiednich oraz obniżenia wartości tychże nieruchomości- zasadne jest powołanie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2005r (sygn. akt. IV SA/Wa 713/05, w którym Sąd stwierdził, iż *kwestie związane z poczynionymi zobowiązaniami przez sąsiadów, a także problem zaciemniania działki oraz utraty jej wartości w wyniku zabudowy działki sąsiedniej nie mogą być przesłankami orzekania przez organy administracji w przedmiocie warunków zabudowy. Kwestie dostępu światła do zabudowań sąsiednich, z punktu widzenia minimalnych wymagań określonych normatywnie warunkami technicznymi dla budynków, są badane na etapie odrębnego postępowania administracyjnego związanego z koniecznością uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę. Natomiast ewentualne spory powstałe na gruncie roszczeń strony skarżącej, w związku z zaciemnieniem działki, czy zmniejszeniem jej wartości, wynikających z niewykonania zobowiązania, którego źródłem była czynność o charakterze cywilno-prawnym, mogą być rozstrzygane wyłącznie przez sądy powszechne.*

Warto w tym miejscu również przytoczyć tezy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 czerwca 2005r IV SA/Wa 650/04, w którym stwierdzono,

że organy do których właściwości rzeczowej należy wydawanie decyzji w przedmiocie warunków zabudowy, nie są właściwe do rozpoznania zarzutów w zakresie utrudnień zamieszkiwania w sąsiednim budynku z powodu ograniczenia dostępu do światła, hałasu itp., a kwestie te są brane pod uwagę w toku postępowania, którego przedmiotem będzie pozwolenie na budowę.

Wobec przedstawionych faktów, mając również na względzie przepis art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi - orzeczono 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
Gaja Sielmachowicz-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 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.
7. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z treścią prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym wyjaśnia się, że Inwestor, składając wniosek o pozwolenie na budowę winien legitymować się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnym z treścią użytkowania wieczystego.
8. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, obowiązkiem organów administracji publicznej, osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych oraz osób fizycznych jest dbałość o przyrodę będącą dziedzictwem i bogactwem narodowym. Informuje się, iż zgodnie z

przepisami o ochronie przyrody zakazane jest, w szczególności, niszczenie siedlisk i ostoi roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, jak również, zrywanie, niszczenie i uszkodzanie roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową.

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Kraków - Pani Anna Trembecka Z-Ca Dyrektora WSM UMK Ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków-INWESTOR
2. Dusik Barbara, Ul. Tyniecka 118f, 30-376 Kraków
3. Dusik Wojciech, Ul. Tyniecka 134, 30-376 Kraków
4. Gałuszka Józefa, Ul. Falista 38, 30-380 Kraków
5. Grabowska Janina, Ul. Narutowicza 20/93, 31-214 Kraków
6. Jędrocha Sylwia, Ul. Krzewowa 13, 30-380 Kraków
7. Wrona Józefa, Ul. Widłakowa 62, 30-379 Kraków
8. Wydział Skarbu Miasta- UMK, Ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków
9. Zarząd Infrastruktury Komunalnej I Transportu, Ul. Centralna 53, 31-586 Kraków
10. Rejestr Centralny
11. aa.

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 wolnostojącego z garażem na działce nr 187/1 i części działek nr 189 i 331/2 obręb 4 jedn. ewid. Podgórze wraz ze zjazdem z działki nr 333/3 poprzez działkę nr 331/2 obr. jw. przy ul. Krzewowej i Widłakowej w Krakowie”.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie ewidencji gruntów w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 4 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 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, tj. na działkach nr 158/1, 193/1, 162/1, 162/2 obr. 4, jednostka ewidencyjna Podgórze.

W ramach zamierzonej inwestycji przewiduje się realizację wolnostojącego domu jednorodzinnego z wbudowanym garażem i zjazdu z ul. Krzewowej.

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.

Dla zabudowy terenu objętego wnioskiem wyznacza się linię nowej zabudowy, tj. linię ustaloną przez organ administracji, zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia w odległości 6 m od północno-zachodniej granicy terenu objętego wnioskiem.

Dodatkowym ograniczeniem w lokalizacji obiektu, rozpatrywanym na etapie sporządzania projektu budowlanego, będą przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz regulujące odległość nowej zabudowy od zabudowy i infrastruktury technicznej (w tym drogowej) istniejącej i projektowanej.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem (działki nr 187/1 i części działki nr 331/2 obr. 4 Podgórze o łącznej powierzchni ok. 0,0790 ha) ustala się z przedziału od 15% do 18%. Wartości te wyznaczono w oparciu o § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu jw. ustala się w wysokości min. 70%.

c. Szerokość elewacji frontowej (tj. zlokalizowanej od strony północnej).

Szerokość elewacji frontowej planowanego budynku ustala się na 12,14 m z tolerancją do ±20%. Powyższe wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 1 ww. rozporządzenia.

Równocześnie ustala się, że całkowita szerokość budynku, mierzona od strony północnej, nie może przekroczyć wyznaczonej wyżej wartości maksymalnej.

b. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Wysokości okapów planowanego budynku ustala się na **4,5 m**, a jego kalenicy głównej (najwyższej) na **9 m** nad terenem. Wysokości te wyznaczono zgodnie z § 7. ust. 4 ww. rozporządzenia. Ze względu na techniczne możliwości realizacji budynku dopuszcza się możliwość obniżenia ww. wysokości o max. 1 m.

Wysokości te należy mierzyć jako średnie arytmetyczne wysokości najwyższych i najniższych od projektowanego poziomu terenu.

c. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy, ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy, symetryczny;
- kąt nachylenia połaci dachowych: między 30°, a 45°;
- wysokość głównej (najwyższej) kalenicy: do 9 m;
- doświetlenie poddasza użytkowego: okna w ścianach szczytowych dachu dwuspadowego, okna połaciowe lub małe lukarny/facjaty;
- kierunek głównej kalenicy dachu: zbliżony do równoległego lub prostopadłego do granicy z działką nr 187/4 obr. 4 Podgórze, równoległy do dłuższego boku rzutu prostokątnego budynku.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8. rozporządzenia.

d. Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno-architektonicznej.

- Ze względów krajobrazowych należy ograniczyć niwelację terenu do niezbędnego minimum – zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem koniecznych prac ziemnych bezpośrednio związanych z realizacją robót budowlanych.
- Kształt bryły – horyzontalny, szerokość traktu określającego maksymalną dopuszczalną rozpiętość dachu, mierzona po zewnętrznych krawędziach ścian, nie może przekraczać 9,5 m.
- W przypadku realizacji budynku o powierzchni zabudowy powyżej 120 m² należy czytelnie rozczłonkować jego bryłę.
- Zalecana jest jednorodność form dachu w ramach planowanego budynku.
- Rodzaj pokrycia dachu - zalecane dachówki lub inny materiał o fakturze dachówek, ewentualnie inne tradycyjne materiały pokryciowe; należy stosować materiał i fakturę pokrycia, dominującą we wnętrzu krajobrazowym, w którym zlokalizowany będzie budynek.
- Lukarny/facjaty - wskazana jedna forma lukarn/facjat, ich rozmieszczenie powinno nawiązywać do artykulacji elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, dachy lukarn/facjat nie mogą się łączyć, zaleca się, by ich kształt nawiązywał do podstawowej formy dachu, kalenice daszków lukarn/facjat winny znajdować się poniżej poziomu kalenicy głównej. Należy ograniczyć liczbę i wielkość lukarn/facjat.
- Ściany budynku – zalecane wyraźne akcentowanie poziomów okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur ze szczególnym uwzględnieniem podziału na wysokości linii okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych i naczółkowych.
- Otwory w ścianach (nie dotyczy bram garaży i wyjazdów) - zalecane prostokątne w narysie o pionowym ustawieniu oraz dominacji wertykalnej artykulacji i podziałach stolarki, w kompozycji szczytu zachować symetrię rozmieszczenia otworów.
- Kolorystyka – ściany wymagane stonowane z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych. Ciemne barwy dachu (w kolorach brązu, czerwieni czy szarości). Ogólnie kolorystyka całych obiektów nie kontrastująca z tłem krajobrazowym – zwłaszcza w ekspozycji lokalnej w widoku bliskim i dalekim oraz z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych). Należy stosować kolory dominujące we wnętrzu krajobrazowym, w którym zlokalizowane będą budynki.
- Kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu – wymagana stonowana z kolorystyką dachu.

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

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

Warunki w zakresie geologii, ochrony zieleni, przyrody, wód i gospodarki wodnej oraz powietrza i przed hałasem (wynikające z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: AU-02-5.6730.2.975.2014.AGR z dnia 04.07.2014 r.).

- **Pod względem ochrony zieleni:**

- należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych;
- prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
- należy odpowiednio zabezpieczyć na czas budowy drzewa i krzewy (korony, pnie, systemy korzeniowe) rosnące na terenie budowy;
- w przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy ozdobne, których wiek przekracza 10 lat) posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni lub zezwolenia, o którym mowa w art. 83 ustawy o ochronie przyrody (uzgodnienie zamiast zezwolenia może zostać złożone jako dokument niezbędny przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o którym jest mowa w art. 35 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo budowlane, natomiast nie jest dokumentem uprawniającym do usunięcia drzew lub krzewów).

Podstawa prawna:

- o art. 82 ust. 1, art. 83 ust. 1, 3, 6, art. 84, art. 85 ust. 1, 3, 5, 6, art. 86, art. 87 ust. 3-8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz.627, z późn.zm.);
- o art. 20 ust. 1 pkt 2, art. 34 ust. 3 pkt 1, art. 22 ustawy z 7. lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);
- o § 8 ust. 1, ust. 2 pkt 3-5, ust. 3 pkt. 4, §11 ust. 2 pkt 11 lit. e rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25. kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462);

- **W zakresie ochrony przyrody:**

- ze względu na lokalizację planowanej inwestycji na terenie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego należy przestrzegać wszelkich zakazów zgodnie z Rozporządzeniem Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 654, poz. 3997).

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

Odprowadzenie ścieków:

- rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami MPWiK S.A. w Krakowie.

Odprowadzenie wód opadowych:

- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich (w tym również ulicy) oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1, art. 38 ustawy z dn. 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 145).

Ochrona wód:

- niezbędne jest określenie w projekcie budowlanym sposobu zagospodarowania mas ziemnych;
- niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne) oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu (art. 101 ustawy Prawo ochrony środowiska).

- **Geologia:**

- wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

- **Ochrona powietrza, ochrona przed hałasem:**

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

- 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 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., nr 199, poz. 1227). W związku z tym dla przedmiotowego zamierzenia nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze o szczególnych walorach krajobrazowych, na którym utworzono Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy (Rozporządzenie nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r., Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 654, poz. 3997).

W przypadku zagrożenia zniszczenia siedliska roślin/grzybów objętych ochroną gatunkową, ostoi zwierząt objętych ochroną gatunkową w związku z realizacją zamierzenia inwestycyjnego, tj. w przypadku zagrożenia naruszenia zakazów, o których mowa w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009 r. nr 151, poz. 1220 z późn. zmianami), inwestor przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę jest zobowiązany do uzyskania zgody Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie na odstąpienie od zakazów określonych obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych roślin oraz zwierząt, w tym zniszczenia siedliska lub ostoi gatunku podlegającego ochronie, zgodnie z art. 56 powołanej ustawy.

3. **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (wynikające z opinii Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków UMK znak: KZ-03.4120.6.530.2014.MC z dnia 30.06.2014 r.).**

Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w strefie nadzoru archeologicznego. Miejski Konserwator Zabytków dopuścił z konserwatorskiego stanowiska przedmiotową inwestycję pod warunkiem zapewnienia prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, przy czym na prowadzenie prac archeologicznych wymagane jest uzyskanie uprzednio pozwolenia w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków.

4. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
Wniosek nie obejmuje budowy infrastruktury technicznej.

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

– **Zaopatrzenie w wodę.**

Doprowadzenie wody do planowanej zabudowy jednorodzinnej w oparciu o miejski wodociąg DN 100 mm, zlokalizowany w działce nr 189, jest możliwe na w zasadzie realizacji przyłącza wodociągowego na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

– **Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

Przyłączenie projektowanego budynku jednorodzinnego do sieci elektroenergetycznej i dostawa energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej nie przekraczającej 40 kW jest możliwe na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

– **Zaopatrzenie w energię ciepłą - gaz.**

Planowane przez inwestora wykonanie ogrzewania gazowego wymaga przyłączenia planowanego budynku jednorodzinnego do miejskiego gazociągu średniego ciśnienia, zlokalizowanego w ul. Widłakowej (w działce nr 328/1 obr. 4 Podgórze), na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- b. **Sposób zaopatrzenia w środki łączności.**

Zaopatrzenie w środki łączności jest możliwe na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- c. **Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.**

– **Odprowadzenie ścieków.**

W rozpatrywanym terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ lokalny). Odprowadzenie ścieków bytowych z projektowanego budynku jednorodzinnego w oparciu o miejski kanał sanitarny Ø 30 cm, zlokalizowany w działce nr 189, jest możliwe na zasadzie realizacji przyłącza kanalizacyjnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

– **Odprowadzenie wód opadowych.**

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek nie ma miejskiej kanalizacji opadowej. Zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym będzie możliwe po spełnieniu warunków określonych w pkt II.2.a. niniejszego załącznika.

– **Gospodarka odpadami.**

Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku – o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21).

d. Dostęp do drogi publicznej.

Teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Krzewowa w Krakowie.

e. Ilość miejsc parkingowych.

Informuje się, że uchwałą z dnia 29 sierpnia 2012 Nr LIII/723/12 Rada Miasta przyjęła „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”. Zaleca się uwzględnienie wskazań zawartych w tej uchwale, w szczególności wytycznych w zakresie określania liczby miejsc postojowych i wskaźników liczby miejsc postojowych w różnych obszarach miasta.

Zgodnie z ww. programem dla przedmiotowej lokalizacji i rodzaju zabudowy przyjmuje się wskaźnik liczby miejsc postojowych: 2 miejsca post./1 dom.

f. Inne warunki w zakresie komunikacji (na podstawie opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie znak: ZIKiT/S/61371/14/TW/40046 z dnia 20.06.2014 r.).

- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- Obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni droga publiczna, jaką jest ul. Krzewowa, poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji.
- Projekt budowlany zjazdu z ul. Krzewowej należy uzgodnić z ZIKiT.
- Przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdu z ul. Krzewowej należy uzyskać w ZIKiT decyzję na lokalizację zjazdu w formie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych.
- Ww. projekt budowlany należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz.U.99.43.430).

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:

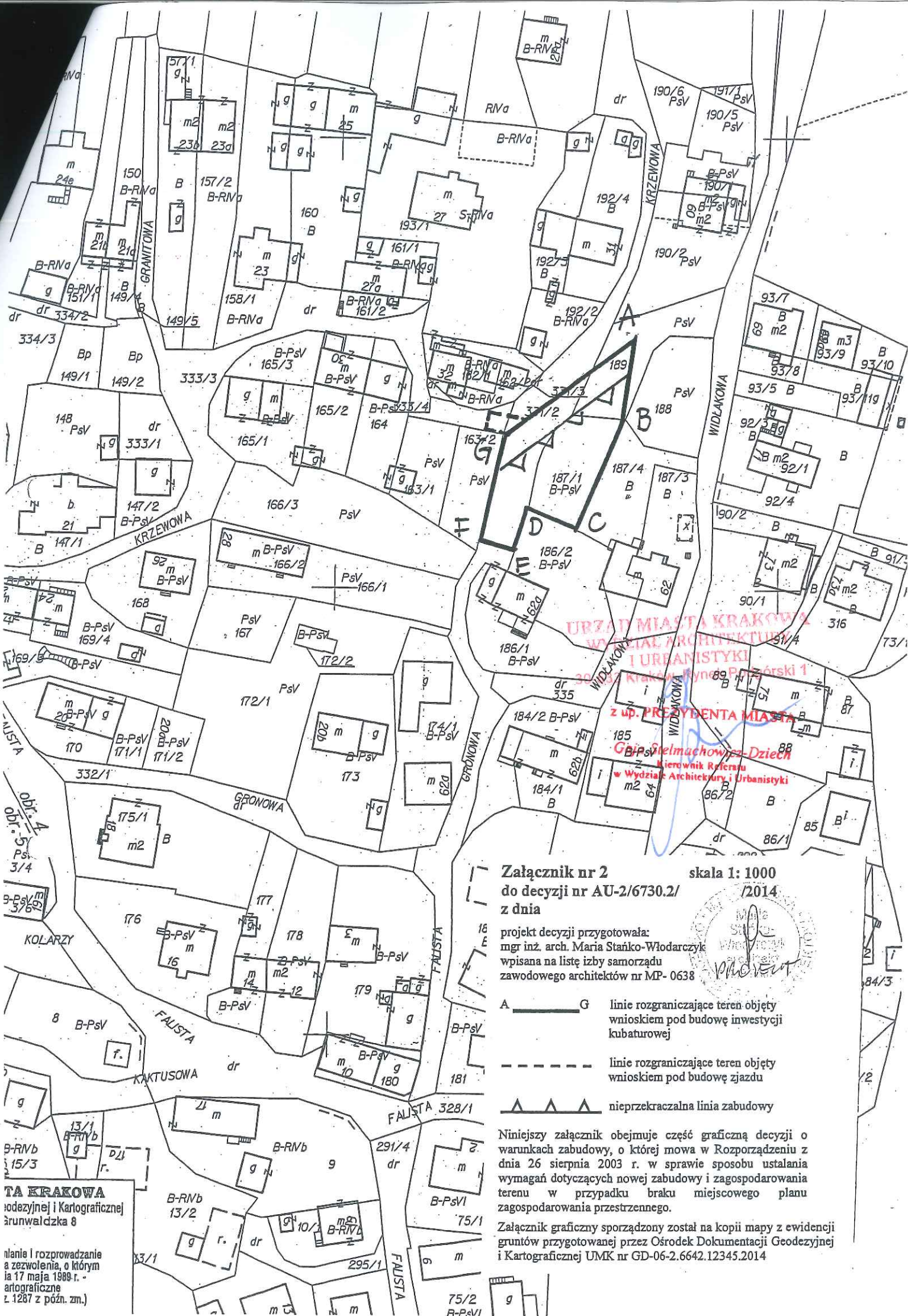
- Zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku – o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- 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 z uwzględnieniem przepisów o ochronie przyrody i środowiska, 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 (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 462).
- O wydanie decyzji pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Działając na podstawie art. 60 ust. 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy sporządziła
mgr inż. arch. Maria Stańko-Włodarczyk
wpisana na listę samorządu zawodowego architektów
nr ewid. MP-0638

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/
z dnia /2014

projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Maria Stańko-Włodarczyk
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów nr MP- 0638

- A — G linie rozgraniczające teren objęty wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej
- — — linie rozgraniczające teren objęty wnioskiem pod budowę zjazdu
- ▲ ▲ ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w Rozporządzeniu z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik graficzny sporządzony został na kopii mapy z ewidencji gruntów przygotowanej przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej UMK nr GD-06-2.6642.12345.2014

TA KRAKOWA
 odczytanie i rozprawianie
 a zezwolenie, o którym
 la 17 maja 1989 r. -
 artograficzne
 z 1287 z późn. zm.)

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

dla zamierzenia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 187/1 i części działek nr 189 i 331/2 obręb 4 jedn. ewid. Podgórze wraz ze zjazdem z działki nr 333/3 poprzez działkę nr 331/2 obr. jw. przy ul. Krzewowej i Widłakowej w Krakowie”.

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

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

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

- W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działce nr 187/1 i częściach działek nr 189 i 331/2 (działka drogowa) obr. 4 Podgórze oraz zjazdu również na działce nr 333/3 obr. jw., wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej wynosi ok. 25 m (na takim odcinku teren objęty wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej graniczy z częścią działki nr 331/2, na której zlokalizowana jest ul. Krzewowa). Zatem w przedmiotowej sprawie obszar ten należy wyznaczyć w odległości min. 75 m od granic terenu objętego wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej.
- W obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to między innymi działki nr 158/1, 193/1, 162/1, 162/2 obr. 4, jednostka ewidencyjna Podgórze.

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

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem jest położony w południowo-zachodniej części miasta, w centrum dawnej wsi Kostrze, w obszarze intensywnej zabudowy jednorodzinnej. Znajduje się na obszarze Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Teren działek nr 187/1 i 189 o spadku w kierunku północno-zachodnim jest częściowo porośnięty drzewami i krzewami. Zachodnia część działki nr 187/1 oraz przyległa do niej część działki nr 331/12 to skarpa. Teren inwestycji graniczy z działkami zabudowanymi domami jednorodzinnymi, działkami niezabudowanymi i działkami drogowymi. Wschodnie części działek są wygradzone ogrodzeniami sąsiednich posesji

Na opiniowanym obszarze nie występują zadrzewienia śródpolne, jak również przydrożne i nadwodne. Przedmiotowy teren położony jest w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, z czego wynika konieczność zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej, wchodzi w skład ostoi przyrodniczej „CORINE BIOTOPES” i obszaru węzłowego ECONET-PL, będących elementami europejskiej sieci 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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni.

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

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występują następujące rodzaje zabudowy:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

drogi publiczne

drogi wewnętrzne

obiekty infrastruktury technicznej

Wyniki:

Projektowana funkcja mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowiła kontynuację funkcji zabudowy dostępnej z tej samej drogi publicznej.

3. CECZY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

a. Forma architektoniczna.

Zabudowa obszaru analizowanego to budynki wolnostojące dawnej wsi Kostrze (budynki na działkach nr 192/3, 192/4 i 187/3, 187/4 uległy podziałowi). Występują budynki zlokalizowane w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i w zbliżeniu do nich do ok. 0,5 m. Budynki mieszkalne posiadają do trzech kondygnacji nadziemnych (trzy kondygnacje ma wyłącznie budynek na dz. nr 93/9 obr. 5). Dopelnieniem zabudowy mieszkaniowej są dobudowane, wbudowane i wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze.

Wyniki:

Zabudowę powstającą w tym terenie (dotyczy zarówno nowych realizacji, jak i przebudów budynków już istniejących), cechuje podobna forma: są to obiekty dwukondygnacyjne (parter + poddasze), przekryte dachami połaciowymi dwu lub wielospadowymi, horyzontalne w odbiorze. Nowa zabudowa rejonu winna kontynuować powyższe cechy.

b. Linia zabudowy.

Zabudowa obszaru analizowanego tworzy układ swobodny, niezgeometryzowany i nie wyznacza czytelnych linii zabudowy, ani wzdłuż ulic, ani w głębi terenu. Budynki istniejące są zlokalizowane w odległościach od ok. 1 m (narożnik bud. na dz. nr 162/2 obr. 4) do ok. 9 m (budynek na dz. nr 193/3 obr. 4) od granic działek drogowych nr 333/3, 333/4 i 331/2 obr. 4 Podgórze (ul. Krzewowa). Występuje również zabudowa zlokalizowana w granicach działek drogowych.

Wyniki:

Teren objęty wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej obejmuje część działki drogowej nr 331/2, na której nie ma żadnej drogi. Mając na uwadze przyszły podział działki nr 331/2 (zgodny z granicami terenu objętego wnioskiem) dla planowanej inwestycji należy wyznaczyć linie zabudowy

w odległości 6 m od północno-zachodniej terenu objętego wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej. Ze względu na brak czytelnych linii zabudowy w obszarze winna to być linia nieprzekraczalna. Powyższe ustalono zgodnie z § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia.

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

Wskaźniki wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działek obszaru analizowanego kształtują się między ok. 7% (dz. nr 193/3 obr. 4), a ok. 47% (dz. nr 185 obr. 4). Średni wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi ok. 24%. Przedmiotem obliczeń był wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek zabudowanych w całym obszarze analizowanym (zabudowa uwidoczniła na dostępnych mapach). Powierzchnie zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych wynoszą od ok. 73 m² do 169 m², średnio ok. 120,5 m². Bryły budynków o większych powierzchniach zabudowy są rozczłonkowane w pionie lub poziomie. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek jw. jest zróżnicowany, wynosi od ok. 25% do ok. 80%.

Wyniki:

Wniosek przewiduje budowę budynku o powierzchni zabudowy ok. 140 m², a co za tym idzie wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki o wartości do 18%. Ze względu na ukształtowanie i wielkość nieruchomości, oraz na zróżnicowane zainwestowanie poszczególnych działek obszaru analizowanego dla planowanej inwestycji należy dopuścić wskaźnik z przedziału od 15% (umożliwi realizację budynku o powierzchni zabudowy ok. 120 m²) do 18% (wskaźnik wnioskowany) nie zaburzy istniejącego ład przestrzennego i pozwoli zachować dotychczasową granulację zabudowy w rejonie. Powyższe ustalono zgodnie z § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia. Ze względu na warunki przyrodnicze i krajobrazowe wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%.

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

Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych kształtują się między ok. 7,5 m (dom na dz. nr 166/1 obr. 4), a ok. 19,5 m (bud. na dz. nr 165/2 i 164 obr. jw.). Są to całkowite szerokości zabudowy, mierzone w widoku ortogonalnym od strony wjazdów. Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 12,14 m. Charakterystyczną cechą obiektów kubaturowych jest ich drobna forma – bryły budynków są rozczłonkowane (cofnienia i wysunięcia fragmentów budynków).

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że dla planowanej zabudowy możliwe jest dopuszczenie średniej szerokości elewacji frontowych z tolerancją do 20%, tj. zgodnie z § 6 ust. 1 w/w rozporządzenia. Elewacje budynku należy kształtować z kilku części ułożonych uskokowo o szerokościach nieprzekraczających 10 m (cofnienia i wysunięcia fragmentów budynku, wykusze, ganki). Powyższe ustalono zgodnie z § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia.

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym są zróżnicowane, kształtują się między ok. 2,5 m (okap budynku na dz. nr 162/1 obr. 4), a ok. 10 m (całkowita wysokość bud. na dz. nr 93/9 obr. 5). Okapy budynków przekrytych dachami połaciowymi znajdują się na wysokościach od ok. 2,5 m do ok. 7 m (średnio ok. 3,31 m), a ich kalenice na wysokościach od ok. 5,5 m do ok. 9,5 m (średnio ok. 7,36) nad terenem. Wysokości budynków przekrytych dachami płaskimi wynoszą ok. 8 m i ok. 10 m. W obszarze analizowanym znajdują się budynki powstałe w różnym okresie czasu. Zabudowę powstałą (lub przebudowaną) w ostatnich latach charakteryzuje podobna forma - zgodna z wytycznymi kształtowania architektury w Jurajskich Parkach krajobrazowych. Są to budynki dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w dachu, ich okapy znajdują się na wysokościach do 4,5 m, a kalenice na wysokościach do 9 m nad terenem.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że nowa zabudowa rejonu winna kontynuować wysokości budynków powstałych w ostatnich latach, tj. okapy planowanego budynku winny znajdować się na wysokości do 4,5 m, a jego kalenica główna na wysokości do 9 m. Powyższe ustalono zgodnie z § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia. Ze względu na możliwości projektowe i realizacyjne inwestycji należy dopuścić obniżenie ww. wysokości o max 1 m.

f. Geometria dachu.

W obszarze analizowanym dominują dachy dwuspadowe, symetryczne o spadkach połaci dachowych między ok. 30°, a ok. 45°. Występują też dachy dwuspadowe niesymetryczne, z przesuniętą kalenicą i

o mniejszych spadkach, dach wielospadowy symetryczny o spadkach połaci ok. 40° i dachy płaskie. Poddasza użytkowe doświetlają okna połaciowe i małe lukarny/facjaty. Kalenice dachów znajdują się na wysokościach do 9 m nad terenem i są równoległe lub prostopadłe do frontów działek, kalenice daszków lukarn znajdują się poniżej kalenic głównych.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że nowa zabudowa rejonu winna kontynuować dominującą w obszarze formę dachów, tj. dach dwuspadowy, symetryczny, o spadkach połaci dachowych między 30°÷45°. Wskazana jest jednorodność form dachu w ramach jednego budynku. Powyższe ustalono zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Krzewowa w Krakowie.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji występują następujące sieci miejskie: wodociągowa, energetyczna, gazowa i kanalizacji sanitarnej, brak kanalizacji opadowej. Wniosek przewiduje przyłączenie do istniejących sieci miejskich i odprowadzenie wód opadowych na teren własny. W świetle załączonych opinii, oświadczeń i informacji technicznych dysponentów sieci należy uznać, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Wniosek nie obejmuje budowy infrastruktury technicznej.

6. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH.

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami. Nie znajduje się także w terenach: górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i na osuwanie się mas ziemnych.

Wnioski z analizy obszaru:

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

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej (tj. działkach nr dz. nr 158/1, 193/1, 162/1, 162/2 obr. 4, jednostka ewidencyjna Podgórze); parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stanowią kontynuację zabudowy działek jw.;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Krzewowej);
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.

Działając na podstawie art. 60 ust. 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy sporządziła
mgr inż. arch. Maria Stańko-Włodarczyk
wpisana na listę samorządu zawodowego architektów
nr ewid. MP-0638

z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik nr 4 skala 1: 1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/2670 /2014
z dnia 28 LIS 2014

zawierający wyniki analizy
urbanistyczno-architektonicznej
projektu decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Maria Stańko-Włodarczyk
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów nr MP- 0638

- granica obszaru analizowanego
- A — linie rozgraniczające teren objęty wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej
- linie rozgraniczające teren objęty wnioskiem pod budowę zjazdu
- ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

Niniejszy załącznik obejmuje część graniczną wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w § 3 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik graficzny sporządzony został na kopii mapy z ewidencji gruntów przygotowanej przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej UMK nr GD-06-2.6642.12345.2014

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1
z up. PREZYDENTA MIASTA
Grażyna Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
11-526 Kraków, ul. Grunwaldzka 8

ukonwalowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie
z tego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym
mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne
U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

z up. PREZYDENTA MIASTA
05.2014
[podpis]

310/2 05.2014
[podpis]
i analogowej mapy ewidencyjnej 15/4

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.6730.2.975.2014.AGR

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 113 §1 oraz art. 123 §1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267)

działając z urzędu

postanawia się sprostować oczywistą omyłkę

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

Data 2014-12-29 (3)

20210

w decyzji nr AU-2/6730.2/2670/2014 z dnia 28.11.2014 r.

w ten sposób, że na stronie pierwszej w załączniku nr 1 niniejszej decyzji w wierszach 45-48 jest:
„Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem (działki nr 187/1 i części działki nr 331/2 obr. 4 Podgórze o łącznej powierzchni ok. 0,0790 ha) ustala się z przedziału od 15% do 18%. Wartości te wyznaczono w oparciu o § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia”

a powinno być:

„Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem (działki nr 187/1 i części działek nr 189, 331/2 obr. 4 Podgórze o łącznej powierzchni ok. 0,0790 ha) ustala się z przedziału od 15% do 18%. Wartości te wyznaczono w oparciu o § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia”

UZASADNIENIE

Niniejsze błędy stanowią oczywistą omyłkę pisarską, powstałą przy komputerowym kopiowaniu i składaniu tekstu.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszym postanowieniu 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.)

z up. PREZYDENTA MIASTA

Małgorzata Trybus-Radzik

w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Kraków - Pani Anna Trembecka Z-Ca Dyrektora WSM UMK Ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków-INWESTOR
2. Dusik Barbara, Ul. Tyniecka 118f, 30-376 Kraków
3. Dusik Wojciech, Ul. Tyniecka 134, 30-376 Kraków
4. Gałuszka Józefa, Ul. Falista 38, 30-380 Kraków
5. Grabowska Janina, Ul. Narutowicza 20/93, 31-214 Kraków
6. Jędrocha Sylwia, Ul. Krzewowa 13, 30-380 Kraków
7. Wrona Józefa, Ul. Widłakowa 62, 30-379 Kraków
8. Wydział Skarbu Miasta- UMK, Ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków
9. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu, Ul. Centralna 53, 31-586 Kraków
10. Rejestr Centralny
11. Aa.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
Rynek Podgórski 1

Data 2014-12-29 (1)

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
ul. Kasprzowicza 29

Data 2014-12-29 (1)

13
P. P. Dawidowski
20.02.15
Kraków, dn. 2 lutego 2015 r.

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w składzie:

1. Żaneta Schab – Janik (przew.)
2. Małgorzata Witek
3. Łukasz Puszyński (spr.)



- po rozpatrzeniu odwołania Pani Józefy Wrony zam. ul. Widłakowa 62, 30 – 379 Kraków od decyzji wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa znak: AU-02/6730.2/2670/2014 (znak sprawy: AU-02-5.6730.2.975.2014.AGR) sprostowanej postanowieniem z dnia 22 grudnia 2014r., dotyczącej ustalenia z wniosku Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika Panią Annę Trembecką Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK ul. Kasprówicza 29, 31-523 Kraków, dla zamierzenia inwestycyjnego pn. : „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 187/1 i części działek nr 189 i 331/2 obr. 4 jedn. ew. Podgórze wraz z zjazdem z działki nr 333/3 poprzez działkę nr 331/2 obr. jw. przy ul. Krzewowej i Widłakowej w Krakowie”

- działając na podstawie art. 54, art. 59, art. 61, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.z 2012 poz. 647 ze zm.) § 1-9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), oraz art. 138 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2013, poz. 267 ze zm.);

utrzymuje w mocy decyzję organu I instancji

UZASADNIENIE

Opisaną na wstępie decyzją wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa przez Kierownika Referatu w Wydziale Architektury i Urbanistyki – zwanego dalej „organem I instancji”, sprostowaną postanowieniem z dnia 22 grudnia 2014r., orzeczono z wniosku Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika Panią Annę Trembecką Z-ca Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego opisanego na wstępie. Organ I instancji podkreślił w uzasadnieniu, że zostały spełnione łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając w szerokim uzasadnieniu argumenty przemawiające za zasadnością przyjęcia stosownych rozwiązań. Wydana decyzja określa stosowne warunki zabudowy oraz dołączono do niej wymagane prawem załączniki oraz na etapie prowadzonego postępowania uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie. Jednocześnie w treści decyzji odniesiono się do zarzutów podnoszonych przez Panią Józefę Wronę w trakcie trwającego postępowania.

Odwołanie od powyższej decyzji w ustawowym terminie złożyła Pani Józefa Wrona. Odwołująca się wskazała, iż działka nr 187/1 jest położona na skarpie co może utrudnić realizację inwestycji. Dalej Strona wywiodła, że jest zainteresowana nabyciem powyższej nieruchomości, ponieważ jest to dla niej teren rekreacyjny. Jednocześnie Strona wskazała, iż realizacja inwestycji spowoduje nadmierne zagęszczenie budynków w najbliższej okolicy.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie po przeprowadzeniu analizy zgromadzonego materiału dowodowego stwierdziło, co następuje.

Poza sporem pozostaje to, że w niniejszej sprawie istniały, wobec nieobowiązywania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, podstawy do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie art. 59 i nast. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – zwanej dalej „ustawą” i że postępowanie to prowadzone było przez organ właściwy – zgodnie ze wskazaniem z art. 60 ust.1 w/w ustawy – Prezydenta Miasta Krakowa.

Na postępowanie wyjaśniające, prowadzone w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji w.z., składa się między innymi dokonanie analizy urbanistyczno-architektonicznej

obszaru otaczającego działkę, której dotyczy wniosek inwestora. Odbywa się to w oparciu o przepisy wspomnianego powyżej, a stanowiącego akt wykonawczy do ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. I tak, § 3 ust. 1 rozporządzenia stanowi: „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1-5 ustawy.” (ustawy – zob. § 2 pkt 1 rozporządzenia). Zgodnie z ust.2 § 3 granice tego obszaru, wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem inwestora. Jak wynika z dalszych przepisów rozporządzenia - § 4 - § 8 – zabudowa znajdująca się na tym terenie, jest podstawą wyznaczenia parametrów dla nowej inwestycji – odnośnie obowiązującej linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu.

Ustalenie, przez organ prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji w.z., tego, jaki rodzaj zabudowy dominuje na tym obszarze, pozwala następnie na określenie warunków zabudowy dla nowej inwestycji.

Niemniej jednak sposób sporządzania analizy, jak i poszczególne zasady ustalania warunków zagospodarowania dla projektowanej inwestycji, a podane w cytowanym powyżej rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r., winny być przestrzegane i zrealizowane.

W niniejszej sprawie, w trakcie postępowania pierwszoinstancyjnego, przeprowadzono analizę, o jakiej mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Analiza zawiera część graficzną – mapę ewidencyjną, na której zakreślono granice obszaru analizowanego, granice terenu objętego wnioskiem, jak i część tekstową. Organ zweryfikował warunki oraz zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikające z art. 61 ust.1 ustawy, w tym w szczególności dotyczące ustalenia:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ustawy - nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Oznacza to, że po stronie potencjalnego inwestora powstaje prawo podmiotowe polegające na możliwości domagania się uzyskania decyzji pozytywnej w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, o ile zachodzi zgodność z właściwymi przepisami. Instrument wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy - jako dopuszczalny w odniesieniu do obszarów nie objętych planem miejscowym - stanowi równoprawne źródło kształtowania sposobu zagospodarowania konkretnego obszaru. Nie ulega wątpliwości, że w ramach władztwa planistycznego - uchwalając plan miejscowy organy gminy w sposób kompleksowy i zazwyczaj dotyczący większego terenu określają przyszłe przeznaczenie danego terenu, kreując jednocześnie rozwój gminy lub jej części. Z kolei decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest pod kątem konkretnie zdefiniowanego zamierzenia, a proces dochodzenia do pozytywnych konkluzji kształtujących dany stosunek administracyjny odbywa się na podstawie zasady dobrego sąsiedztwa, a więc poprzez nawiązanie do zabudowy istniejącej w tzw. obszarze analizowanym. W toku postępowania dowodowego odbywa się konkretyzacja praw i obowiązków kształtowanych następnie decyzją administracyjną. Istotnym celem postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jest pogodzenie wskazanego wyżej prawa podmiotowego inwestora do domagania się uzyskania pozytywnej decyzji, a oceną zgodności planowanego zamierzenia z przepisami prawa zarówno rangi ustawowej, jak i podstawowej.

Zasadę dobrego sąsiedztwa, o której mowa powyżej na gruncie prawa polskiego wprowadza art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy uzależniający zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Celem tej zasady jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Powyższy przepis wskazuje kumulatywne przesłanki składające się na zagwarantowanie ładu przestrzennego. Warto wskazać, że najistotniejsza z punktu widzenia rozpatrywanej sprawy - zasada kontynuacji funkcji oznacza, że nowa zabudowa powinna mieścić się w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektu). Z kolei pod pojęciem cech zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 2 pkt 3 rozporządzenia) należy rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu, zaś działka sąsiednia to działka dostępna z tej samej

drogi publicznej, która 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 (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy).

Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 60 ust. 4 *ustawy*, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne. Osoba taka, wpisana na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, dzięki swojej wiedzy, ma dać gwarancję właściwego stosowania cytowanego tu przepisu art. 61 ust. 1 i następnych *ustawy*. W przedmiotowej sprawie analizę architektoniczno – urbanistyczną oraz projekt decyzji sporządziła Pani mgr inż. arch. Maria Stańko - Włodarczyk, wpisana na listę samorządu zawodowego architektów: (Małopolskiej Listy Architektów) pod numerem: MP 0638.

W ocenie Kolegium, wyznaczone granice terenu poddanego analizie są prawidłowe i zgodne z wymogami rozporządzenia. Z uwagi, iż front działki objętej wnioskiem o ustalenie wz. posiada szerokość ok. 25 m liczoną jako granica działki nr 331/2 z ul. Krzewową, na potrzeby analizy wyznaczono promień od granicy terenu objętego wz w wartości nie mniejszej niż 75 metrów. Kolegium nie widzi uchybień w takim działaniu organu I instancji.

Jak wynika ze sporządzonej analizy (uzupełnionej zdjęciami satelitarnymi oraz zdjęciami budynków dokładnie obrazującymi zastany ład przestrzenny), teren inwestycji to działka nr 187/1, nr 189, nr 331/2 i nr 331/3. Działki te położone są w obszarze intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brak innej zabudowy w okolicy za wyjątkiem infrastruktury towarzyszącej) na obszarze dawnej wsi Kostrz w zachodniej części miasta Krakowa, na obszarze Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Krzewowa - bezpośrednie sąsiedztwo działek nr 331/2. Dodać należy, iż zachodnia część działki nr 187/1 oraz przylegał do niej część działki nr 331/12 to skarpa.

Zdaniem Kolegium, realizacja przedmiotowego zamierzenia budowlanego wpisuje się w funkcję zastaną w obszarze analizowanym, a teren inwestycji posiada niewątpliwy dostęp do drogi publicznej. Natomiast kwestia skarpy – co podnosiła Strona, została uwzględniona w koncepcji lokalizacji budynku – karta nr 11. Ponadto linia zabudowy wyznaczona została jako nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 metrów od północno – zachodniej granicy terenu objętego wnioskiem. W ocenie Kolegium jest ona dopasowana do sytuacji spadku terenu jaki istnieje na terenie inwestycji. Warto nadmienić, iż linia zabudowy nie jest

jednolicie wykształcona w obszarze analizowanym ani wzdłuż ulicy, ani w głębi terenu, bowiem istniejąca zabudowa tworzy układ niezorganizowany i niegeometryczny.

Dodać jednak należy, iż decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga sprawy szczegółowego usytuowania projektowanego obiektu na działce. Organ administracji architektoniczno – budowlanej działając na podstawie właściwych przepisów Prawa budowlanego dokona analizy, czy projekt budowlany nie narusza interesów osób trzecich. Jeżeli przedłożony projekt budowlany (projekt architektoniczno – budowlany i projekt zagospodarowania działki) będzie naruszał właściwe w sprawie przepisy Prawa budowlanego, nie będzie możliwości pozytywnego załatwienia sprawy o wydanie pozwolenia na budowę.

Przechodząc do omawiania z osobna poszczególnych parametrów wyznaczonych dla planowego zamierzenia budowlanego, należy wskazać w pierwszej kolejności na szerokość elewacji frontowej. W obszarze analizowanym istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne, których szerokość elewacji frontowej waha się pomiędzy 7,5 metra (działka nr 166/1) – do ok. 19,5 metra (działka nr 165/2 i nr 164), najczęściej jednak ta wartość kształtuje się 10,5-12,5 metra. Z kolei średnia szerokość wszystkich budynków na obszarze poddanym analizie wynosi około 12,14 m (dowód karta nr 54). Jak wskazano w analizie, cechą charakterystyczną budynków istniejących w okolicy jest ich drobna forma – budynki są w części w cofnięte i wysunięte. Z uwagi na powyższe, organ I instancji w sprawie wyznaczył szerokość elewacji frontowej w wartości 12,14 m z tolerancją +/- 20%. Kolegium nie dopatrzyło się nieścisłości w takim działaniu, z uwagi na szczegółowe uzasadnienie tych wartości w sporządzanej analizie.

Z kolei, wskaźnik powierzchni zabudowy został wyznaczony w przedziale 15 % - 18%. Średni wskaźnik w terenie analizowanym wynosi około 24%, z czego najniższa wartość to 7 %, a najwyższe wartości to około 47 %. Mając na względzie wniosek Inwestora, który przewiduje budowę budynku o pow. około 140 m kw., a także konieczność zachowania powierzchni zielonych, wyznaczono także udział powierzchni bologiczno – czynnej w wartości 70%. Kolegium jest zdania, iż wartości powyższe znajdują uzasadnienie w sporządzanym elaboracie i wpisują się w zastany ład przestrzenny.

Kolegium nie kwestionuje również wyznaczonej górnej krawędzi elewacji frontowej ustalonej na 4,5 m. wraz z maksymalną wysokością głównej kalenicy określoną na 9 metrów (z możliwością jej obniżenia o 1 metr). Jak wynika bowiem ze sporządzonej analizy, wysokości budynków są zróżnicowane i kształtują się w granicach 2,5 m – 4,7 m wysokości elewacji frontowej oraz od 6,5 m do 10 m wysokości do kalenicy attyki. Średnie wartości omawianych parametrów wynoszą odpowiednio około 3,31 m wysokości do okapu oraz

około 7,36 m wysokości do kalenicy. Zdaniem Kolegium ustalenie dla inwestycji omawianych parametrów w graniach, w jakich zrobił to organ I instancji mieści się w wartościach wskazanych w obszarze analizowanym. Jak wskazano w analizie zabudowa powstała w ostatnich latach (nowe budownictwo lub w wyniku przebudowy istniejących budynków), charakteryzuje podobna forma – budynku dwukondygnacyjne z wysokością do okapy wynoszącą około 4,5 metra oraz do kalenicy 8 - 9 metrów (np. działka nr 192/4, nr 193/1, nr 158/1 nr 93/7).

Kolegium nie kwestionuje także przyjętej geometrii dachu, która została określona jako dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 st. – 45 st. Powyższe parametry zostały dostosowane do dominującej konstrukcji dachów jakie występują w obszarze analizowanym. Najczęściej bowiem w obszarze analizowanym występują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35 st. – 45st.

Należy nadmienić, iż wszystkie budynki w obszarze analizowanym zostały szczegółowo opisane i ujęte w tabeli, w której określono wszystkie powyższe parametry - karta nr 54. Ponadto, warto wskazać, iż organ w załączniku warunki zabudowy szczegółowo wskazał na możliwości realizacji drobnej architektury takiej jak lukarny, otwory w ścianach, kształt bryły budynku, a także wskazał na właściwą kolorystykę planowanego budynku.

Mając na uwadze powyższe parametry, Kolegium stwierdza, iż zostały one określone w sposób prawidłowy, a ich wartości znajdują uzasadnienie w sporządzonej analizie architektoniczno – urbanistycznej. Realizacja inwestycji objętej wz wpisuje się w zastany w ład przestrzenny okolicy. Ponadto w trakcie prowadzonego postępowania uzyskano wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, a także inwestycja posiada niewątpliwy dostęp do mediów – wody, gazu, energii elektrycznej, możliwości odprowadzenia ścieków (dowód: karty 4 – 8).

W odniesieniu do części zarzutów Odwołującej się, Kolegium wskazuje (co także zrobił organ I instancji), iż decyzja o ustaleniu warunków zabudowy stanowi jedynie o możliwości wykonania inwestycji planowanego rodzaju na przedmiotowej nieruchomości określając jednocześnie wskazane przepisami prawa warunki, jakie inwestycja ta ma spełniać. Przyjmuje się, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy stanowi promesę dla pozwolenia na budowę i nie przesądza oczywiście, że inwestycja taka powstanie. W toku postępowania w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę, ocenie organu podlegać będzie zgodność projektu budowlanego z przepisami techniczno – budowlanymi. Organ administracji architektoniczno – budowlanej działając na podstawie właściwych przepisów Prawa budowlanego dokona analizy, czy projekt budowlany nie narusza interesów osób trzecich. Jeżeli przedłożony projekt budowlany (projekt architektoniczno – budowlany i projekt zagospodarowania działki) będzie

naruszał właściwe w sprawie przepisy. Zabezpieczenie terenu budowy, tak aby roboty budowlane nie naruszyły interesów osób trzecich, jak również nie zagrażały bezpieczeństwu tych osób nie należy do postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Co więcej, o ustalenie warunków zabudowy może wystąpić każdy, w tym nawet osoba nie dysponująca tytułem do gruntu. O tym, czy inwestycja faktycznie będzie realizowana, zadecyduje szereg różnych czynników. W pierwszej kolejności, Inwestor musi wystąpić do organu właściwego z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Spełnienie ściśle określonych przesłanek Prawa budowlanego skutkować będzie dopiero wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ administracji architektoniczno – budowlanej działając na podstawie właściwych przepisów Prawa budowlanego dokona analizy, czy projekt budowlany nie narusza interesów osób trzecich. Jeżeli przedłożony projekt budowlany (projekt architektoniczno – budowlany i projekt zagospodarowania działki) będzie naruszał właściwe w sprawie przepisy Prawa budowlanego, nie będzie możliwości pozytywnego załatwienia sprawy o wydanie pozwolenia na budowę. Spełnienie ściśle określonych przesłanek Prawa budowlanego skutkować będzie dopiero wydaniem pozytywnej decyzji w sprawie.

Resumując: Kolegium nie znalazło podstaw do uchylenia decyzji objętej odwołaniem, organ I instancji przeprowadził postępowanie prawidłowo, działka posiada niewątpliwie dostęp do niezbędnej infrastruktury, drogi publicznej a osoba posiadająca wymagane kwalifikacje sporządziła projekt decyzji oraz analizę architektoniczno – urbanistyczną.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak na wstępie.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na decyzję przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie ul. Rakowicka 10. Skargę wnosi się za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie ul. J. Lea 10, 30 – 048 Kraków, w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji Skarżącemu. Skarga powinna odpowiadać wymogom przewidzianym przez art. 57 § 1 w zw. z art. 46 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi*, tzn. winna zawierać oznaczenia sądu, imię, nazwisko lub nazwę skarżącego, oznaczenie miejsca zamieszkania lub siedziby skarżącego, a w razie ich braku - adresu do doręczeń, wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania lub bezczynności skarga dotyczy; określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego; podpis osoby wnoszącej skargę, a w przypadku wniesienia jej przez pełnomocnika - jego podpis z załączeniem do skargi pełnomocnictwa. Do skargi należy dołączyć jej odpisy w ilości po jednym dla każdej ze stron uczestniczących w postępowaniu administracyjnym oraz dla organu, którego decyzja jest przedmiotem zaskarżenia.

Członek Samorządowego
Kolegium Odwoławczego w Krakowie

mgr Łukasz Puszynski

Otrzymują:

Członek Samorządowego
Kolegium Odwoławczego w Krakowie

mgr Małgorzata Witek

Członek Samorządowego
Kolegium Odwoławczego
w Krakowie

mgr Zuzanna Szlach-Janik

1. Strony zgodnie z rozdzielnikiem stanowiącym załącznik przedmiotowej decyzji
2. a/a 2x