

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.6730.2.1706.2014.LBI

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Kancelaria Magistratu
Rynek Podgórski 1
Data 2015 -02- 04 (2)

Kraków, dnia 30.01.2015 r.

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

DECYZJA NR AU-2/6730.2/209/2015

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Data 2015 -02- 05 (2)

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 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 z 2013 r., Dz. U. poz. 267)

po rozpatrzeniu wniosku: **Gminy Miejskiej Kraków**, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką, Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków, z dnia 16.10.2014 r.,

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym na części działek nr 173/5 i 173/7 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta oraz budowa zjazdu z działki nr 430 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta, przy ul. Truskawkowej w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy terenu,

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

Powyższe załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 16.10.2014 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką, Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym na części działek nr 173/5 i 173/7 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta oraz budowa zjazdu z działki nr 430 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta, przy ul. Truskawkowej 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 uzgodnienia organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. Postanowienie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 23.12.2014 r., znak: ZU-441-2-450-457/14, w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Ponadto uzyskano:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 29.10.2014 r., znak: ZIKiT/S/99895/14/IW/69159, w zakresie komunikacji;
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 04.11.2014 r., znak: AU-02-5.6730.2.1706.2014.LBI, w zakresie ochrony środowiska;
3. Opinię Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK z dnia 04.11.2014 r., znak: AU-02-5.6730.2.1706.2014.LBI, w odniesieniu do terenów zagrożonych powodzią.

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

W związku z powyższym stwierdzono, iż:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren objęty decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z 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.

Projekt decyzji przygotowała mgr. Inż. arch. Anna Bursa, 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 nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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

z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie
i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona
ostateczna w dniu 24.02.2015
Kraków, dnia 06.03.2015

INSPEKTOR
Andrzej Preidl

z dnia
h na

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.).

POUCZENIE:

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

Otrzymują :

WARUNKI ZABUDOWY

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

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym na części działek nr 173/5 i 173/7 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta oraz budowa zjazdu z działki nr 430 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta, przy ul. Truskawkowej w Krakowie.**”

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

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

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
drogi wewnętrzne

Przedmiotowa inwestycja stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. na działkach nr 168/7, 220 obr. 39 Nowa Huta.

W ramach zamierzonej inwestycji przewiduje się budowę:

- wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym;
- zjazdu z działki nr 430 obr. 39 Nowa Huta.

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

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

a. Linia zabudowy, wg załącznika nr 2.

Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, tj. linię ustaloną przez organ administracji, zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia:

od strony ul. Truskawkowej w odległości 4m od granicy działki drogowej nr 430

(ograniczenie nie dotyczy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, balkony).

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

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem, tj. części działki 173/5+173/7 obr. 39 Nowa Huta wyznacza się: **od 10% do 12%.**

Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z §5. ust. 1 rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla dz. nr 173/5+173/7 obr. 39 Nowa Huta ustala się w wysokości min. 70%.

c. Szerokość elewacji frontowej.

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

Wyznacza się szerokość elewacji frontowej, od strony ul. Truskawkowej: 12m z tolerancją 20%, tj. od 9,6m do 14,4m.

Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 1 rozporządzenia.

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

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

Ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub okapu:

- **od 3m do 5m** - w przypadku, gdy główna kalenica przebiega równolegle do frontu działki- mierzone do górnej krawędzi elewacji frontowej –okapu;

- **od 6m do 9m** - w przypadku, gdy główna kalenica przebiega prostopadle do frontu działki – mierzone do głównej kalenicy;

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

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

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- Układ połaci dachowych: **dach dwuspadowy;**
- Kąt nachylenia: **od 20° do 45°;**
- Wysokość budynku mierzona do głównej kalenicy: **od 6m do 9m;**
- Doświetlenie użytkowego poddasza: **lukarny, facjatki oraz okna połaciowe.**

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 rozporządzenia

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

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

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i melioracji wodnych (wynikające z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak AU-02-5.6730.2. 1706.2014.LBI z dn. 04.11.2014 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).

• **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 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).
- 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).

Ochrona wód

- Na terenie inwestycji znajduje się urządzenie wodne (rów), w związku z czym planowane zamierzenie należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z ustawą Prawo wodne.
- Przebudowa rowu, polegająca na budowie, rozbudowie, czy przebudowie przepustu wymaga uzyskania w tut. Wydziale pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 122 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 9 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo wodne. Pozwolenie wydaje się na wniosek, do którego dołącza się dokumenty opracowane zgodnie z art. 131 ustawy Prawo wodne.
- 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 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 roku w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

• **Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem.**

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

• **W zakresie melioracji wodnych:**

(na podstawie uzgodnienia Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie znak ZU-441-2-450-457/14 z dn. 23.12.2014 r.)

Informuje się, iż planowana inwestycja zlokalizowana jest na zawału rzeki Wisły, Rudawy i rzeki Wilgi. Dla wymienionych powyżej rzek nie zostało sporządzone studium ochrony przeciwpożarowej, w którym to wyznaczone zostałyby obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z tym dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji Dyrektora RZGW w Krakowie zwalniających z zakazów określonych w art. 40 ust. 3 i 881 ustawy Prawo Wodne.

Realizacja planowanej inwestycji nie wiąże się z koniecznością uzyskania pozwolenia wodnoprawnego do wydania, którego organem właściwym jest marszałek województwa (art. 140 ust. 2 ustawy Prawo wodne) lub dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej (art. 140 ust. 2a ustawy Prawo wodne).

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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

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

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

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych.

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

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

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

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

- **zaopatrzenie w wodę** : jest możliwe w oparciu o przyłączenie do istniejącego miejskiego wodociągu DN 100mm biegnącego na wysokości przedmiotowego budynku, o terenie dz. nr 173/7 na warunkach określonych przez dysponenta sieci; MPWiK S.A. w Krakowie;
- **zaopatrzenie w energię elektryczną**: jest możliwe w oparciu o przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci Tauron Dystrybucja;
- **zaopatrzenie w gaz** :jest możliwe w oparciu o przyłączenie do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w dz. nr 174 przy ul. Truskawkowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci Polską Spółkę Gazownictwa;

b. sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:

- **odprowadzenie ścieków**: jest możliwe w oparciu o przyłączenie do istniejącego miejskiego kanału sanitarnego Ø30cm 1 biegnącego w ul. Truskawkowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci; MPWiK S.A. w Krakowie;.
- **odprowadzenie wód opadowych**: jest możliwe poprzez zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji pod warunkiem zapewnienia ochrony interesów osób trzecich oraz wg pkt. 2a; zgodnie z art., 39 ust.9 Ustawy o drogach publicznych z dn. 21.03.1985 r (Dz.U.z 2013 r. poz. 260) zabrania się odprowadzania wody i ścieków opadowych z planowanej inwestycji do rowu przydrożnego.
- **gospodarka odpadami**: usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz.21)

c. dostęp do drogi publicznej:

Teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Truskawkowej.

d. inne warunki w zakresie komunikacji:

(na podstawie opinii ZIKiT znak ZIKiT/S/99895/14/IW/69159 z dnia 29.10.2014 r.)

- Istniejące uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego pn. jw. (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz.U.03.80.717));
- obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni droga publiczna, jaką jest ul. Truskawkowa, poprzez projektowany zjazd na dz. nr 173/7 obr. 39 Nowa Huta;
- Decyzję o wydaniu zezwolenia na lokalizację zjazdu z ul. Truskawkowej należy uzyskać w Zarządzie Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie zgodnie z art. 29 Ustawy o drogach publicznych;
- projekt budowlany zjazdu z ul. Truskawkowej należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie;

- projekt budowlany zjazdu należy opracować w oparciu o *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. nr 43 z dnia 14 maja 1999r.);
- Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Truskawkowej zgodnie z art. 43 ust 1 i 2 Ustawy o drogach publicznych;

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

6. 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. (na podstawie opinii Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK z dn. 04.11.2014 r.):

- Projektowana inwestycja znajduje się w obszarze, na którym występuje zagrożenie powodzią od rzeki Wisły w przypadku awarii wałów. W przypadku zaistnienia powodzi tysiącletniej ($Q_{0,1\%}$) należy liczyć się z możliwością zalania terenu do rzędnej około 197,50 m n.p.m., natomiast w przypadku zaistnienia powodzi stuletniej ($Q_{1\%}$) – do rzędnej około 197,00 m n.p.m. Powyższe rzędne przyjęto na podstawie dostępnych, najbardziej aktualnych opracowań, wybierając najbardziej niekorzystne wartości.
- Powyższy fakt inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne zabezpieczające realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi np. budowę obiektów bez podpiwniczeń, z podniesionym poziomem parteru, stosowanie materiałów budowlanych odpornych na wodę.
- Biorąc powyższe pod uwagę wskazane jest ubezpieczenie przedmiotowej inwestycji od powodzi i jej skutków.
- W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się rów. W związku z tym należy zwrócić się o opinię do Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie - jednostki odpowiedzialnej za system odprowadzania nadmiaru wód opadowych z obszaru miasta i ochronę przed lokalnymi podtopieniami.
- Prace nie mogą być prowadzone w okresie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- W celu ochrony osób i mienia, ze względu na fakt położenia w obszarze, na którym występuje zagrożenie powodzią, w obszarze tym działalność inwestycyjną należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia powodzi.
- W razie wystąpienia zagrożenia powodzią w trakcie realizacji przedmiotowych inwestycji obowiązkiem inwestora i wykonawcy jest zabezpieczenie na budowie ludzi oraz sprzętu.
- W przypadku podwyższonych stanów na Wiśle należy śledzić komunikaty w mediach oraz utrzymywać kontakt z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie ul. Centralna 53 (tel. 12/61-67-000), a także z Powiatowym Centrum Zarządzania Kryzysowego (tel.12/61-65-999), którego ostrzeżeń i zaleceń należy przestrzegać.

7. Inne

- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz. 628 z późn. zmianami) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg ładowych
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.

- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 27 kwietnia 2012 r. poz. 462)
- O wydanie pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.
- 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.
- Na elementy infrastruktury technicznej, które nie są objęte niniejszą decyzją może być wymagane uzyskanie stosownej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03.80.717 z późn. zmian.).
- 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 postojowe na 1 dom mieszkalny jednorodzinny.

Projekt warunków zabudowy przygotowała:

mgr inż. arch. Anna Bursa

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 internetowej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym na części działek nr 173/5 i 173/7 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta oraz budowa zjazdu z działki nr 430 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta, przy ul. Truskawkowej 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 j.w. wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m.

W tak wyznaczonym obszarze znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to m.in. działki 168/7, 220 obr.39 Nowa Huta.

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

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

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem położony jest we wschodniej części Krakowa- w południowo wschodniej części Nowej Huty, przy ulicy Truskawkowej. W obszarze analizowanym dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze podmiejskim o niskiej intensywności,

Występujące tu budynki mieszkalne jednorodzinne - to niskie obiekty głównie parterowe, rzadziej dwu kondygnacyjne; przekryte są stromymi dachami. Budynki te usytuowane są w zabudowie wolnostojącej; tworząc zespoły zabudowy w obrębie jednej działki lub wielu działek. Teren inwestycji jest niezabudowany. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do – ulicy ul. Truskawkowej. Teren ten znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią ze strony Wisły.

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.

(nazewnictwo 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)

W obszarze analizowanym występuje:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- drogi wewnętrzne
- drogi publiczne
- obiekty infrastruktury technicznej

Wyniki:

W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Planowana inwestycja, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, będzie kontynuowała rodzaj i funkcję zabudowy występującej w obszarze analizowanym, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako jej uzupełnienie.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

a. Linia zabudowy.

Teren inwestycji usytuowany po zachodniej stronie ul. Truskawkowej. Analizowany obszar charakteryzuje się swobodnym układem urbanistycznym, nie został wykształcony jednorodny charakter prowadzenia linii zabudowy. Linie zabudowy przy ul. Truskawkowej przebiegają uskokowo. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji linie zabudowy, mierzone od granicy działki drogowej kształtują się następująco:

- po zachodniej stronie ul. Kąkolowej zabudowa oddalona jest od granicy dz. drogowej nr 430: od około 4m (dz. 164, 162), do ok.30m (dz. nr 168/7).

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że dla planowanej, z uwagi na brak występującej wykształconej i regularnej linii zabudowy tworzącej zabudowę pierzejową, wyznacza się linię nowej zabudowy zgodnie z art. 61ust.1 pkt 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako linię nieprzekraczalną. Należy, zatem wyznaczyć linię nowej zabudowy tj. linię oficjalnie wyznaczoną, wskazaną przez organ administracyjny, zgodnie z § 4. ust. 1 w/w rozporządzenia: od strony ul. Truskawkowej w odległości 4m od granicy działki drogowej nr 430 (ograniczenie nie dotyczy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, balkony).

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

W analizowanym terenie ww. wskaźnik kształtuje się:

Oznaczenie działki	Pow. działki [m2]	Pow. Zabudowy [m2]	Wskaźnik
188	10201	208	2%
220	17329	541	3%
165/1	6248	265	4%
185,186	10081	491	5%
221	3636	222	6%
222	2645	224	8%

168/7	1402	115	8%
178/3,459	3182	265	8%
164	775	84	11%
162	1665	238	14%
172,177	2439	419	17%
177	795	246	31%

Średni wskaźnik wyliczony dla analizowanego terenu wynosi: ok. 10%.

Inwestor planuje zabudowę generującą wskaźnik w wysokości około 12%. Wskaźnik wyliczono dla terenu objętego wnioskiem, tj. części dz. nr 173/7 i 173/5 o łącznej powierzchni ok. 1112,5m² i planowanej powierzchni zabudowy: do 130m². Wskaźnik planowanej inwestycji jest zbliżony do wskaźnika zabudowy działek usytuowanych w sąsiedztwie terenu inwestycji, tj. m.in.: dz. 164, 162. Udział pow. biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem ustala się w wysokości min. 70%.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji należy wyznaczyć zgodnie z § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia tj. w inny sposób, niż na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem, tj. części działek nr 173/5+173/7 obr. 39 Nowa Huta należy wyznaczyć: **od 8% do 12%.**

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

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

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych kształtują się następująco:

Oznaczenie działki	Szerokość elewacji frontowej
165/1	9
178/3,459	9
177	10
185,186	10
188	10
164	11
221	11
168/7	11
172,177	12,5
220	12,7
222	16
162	20

ŚREDNIA SZEROKOŚĆ - około 12m

Średnia szerokość liczona z tolerancją 20% ($\pm 2,4m$) wynosi **od 9,6m do 14,4m**

Inwestor określił szerokość elewacji frontowej planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: do 14m (front działki to południowo - wschodnia granica dz. nr 461/15).

Szerokość taka jest zbliżona do średniej szerokości elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych w analizowanym terenie.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy ustalić, na podstawie średniej szerokości zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia.

Szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy, od strony ul. Truskawkowej, należy wyznaczyć: **12m z tolerancją 20%, tj. od 9,6m do 14,4m.**

d. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

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

W analizowanym terenie budynki jednorodzinne kryte są zarówno stromymi jak i płaskimi dachami – nie wykształciła się jednolita forma dachu.

W obszarze analizowanym istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, to budynki o wysokości do dwóch kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, przekryte dachami połaciowymi, dwuspadowymi, o kącie nachylenia od 20° do 45° albo dachami płaskimi; pod względem wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki, kształtuje się następująco:

Oznaczenie działki	Wysokość elewacji frontowej - do attyki	Wysokość elewacji frontowej - do okapu	Wysokość budynku
162	7,5	-	-
164	-	3	6
222	-	3,5	7,5
177	-	4	6,5
221	-	4	8,5
178/3,459	-	4	8
185,186	-	5	9,5
220	-	5	9
168/7	-	5	11
172,177	-	6	11
165/1	-	6,5	9
188	-	7	10

Średnia ww. wysokość mierzona do okapu: ok.4,8m; mierzona do attyki: ok. 7,5m; mierzona do kalenicy: 8,7m.

Inwestor określił wysokość elewacji frontowej planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: do 5m – mierzoną do okapu. Wysokość taka jest zbliżona do wysokości elewacji frontowych budynków usytuowanych w sąsiedztwie terenu inwestycji, tj. dz. nr 168/7, 220.

Wyniki:

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

- od 3m do 5m - w przypadku, gdy główna kalenica przebiega równolegle do frontu działki- mierzone do górnej krawędzi elewacji frontowej –okapu;

- od 6m do 9m - w przypadku, gdy główna kalenica przebiega prostopadle do frontu działki – mierzone do głównej kalenicy;

e. Geometria dachu.

W obszarze analizowanym występują dachy płaskie lub połaciowe dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°

Wysokość budynków kształtuje się: tabela pkt 3d niniejszej analizy.

Inwestor określił wysokość planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: do 9m – mierzoną do kalenicy. Wnioskowana geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych ~40° z lukarnami i oknami połaciowymi.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu w następujący sposób:

- Układ połaci dachowych: dach dwuspadowy;
- Kąt nachylenia: od 20° do 45°;

- Wysokość budynku mierzona do głównej kalenicy: od 6m do 9m;
- Doświetlenie użytkowego poddasza: lukarny, facjatki oraz okna połaciowe.

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 niezaliczane 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 objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Truskawkowej.

5. ISTNIEJĄCE LUB PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji występuje uzbrojenie miejskie.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego, co zostało potwierdzone warunkami dysponentów sieci.

Wnioski z analizy obszaru:

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

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich (tj. działce nr 168/7, 220 obr.39 Nowa Huta)
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Truskawkowa);
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.

Projekt wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej przygotowała:

mgr inż. arch. Anna Bursa

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 internetowej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki





P. H. Wawrzyniak
7.08.15
U

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.6730.2.1706.2014.LBI
URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

Kraków, 05 SIE. 2015

POSTANOWIENIE

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

działając z urzędu

postanawia się sprostować oczywistą omyłkę

w decyzji Nr AU-2/6730.2/209/2015 z 30.01.2015r. (sygnatura akt: AU-02-5.6730.2.1706.2014.LBI) ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym na części działek nr 173/5 i 173/7 obr. 39 jedn. ewid. Nowa Huta oraz budowa zjazdu z działki nr 430 obr. 39 jedn. ewid. Nowa Huta przy ul. Truskawkowej w Krakowie”

zgodnie z załączoną kopią mapy ewidencyjnej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego potwierdzoną oryginalną pieczęcią urzędową.

wydanej na wniosek:

Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez Pełnomocnika: Panią Annę Trembecką, Zastępcę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków z 16.10.2014r.

w ten sposób, że:

koryguje się załączniki graficzne nr 2 i 4 do decyzji z 30.01.2015r. Nr AU-2/6730.2/209/2015 zgodnie z załączoną kopią mapy ewidencyjnej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego potwierdzoną oryginalną pieczęcią urzędową.

Ww. załączniki graficzne stanowią integralną część niniejszego postanowienia i decyzji Nr AU-2/6730.2/209/2015 z 30.01.2015r.

UZASADNIENIE

Dnia 30.01.2015r. Prezydent Miasta Krakowa wydał decyzję Nr AU-2/6730.2/209/2015 dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym na części działek nr 173/5 i 173/7 obr. 39 jedn. ewid. Nowa Huta oraz budowa zjazdu z działki nr 430 obr. 39 jedn. ewid. Nowa Huta przy ul. Truskawkowej w Krakowie”.

W trakcie sporządzania załączników graficznych do decyzji WZ niewłaściwie wrysowano granice terenu objętego wnioskiem w zakresie zainwestowania kubaturowego.

Powyższe stanowi oczywistą omyłkę rysunkową, którą prostuje się niniejszym postanowieniem.

W związku z powyższym postanawia się 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.

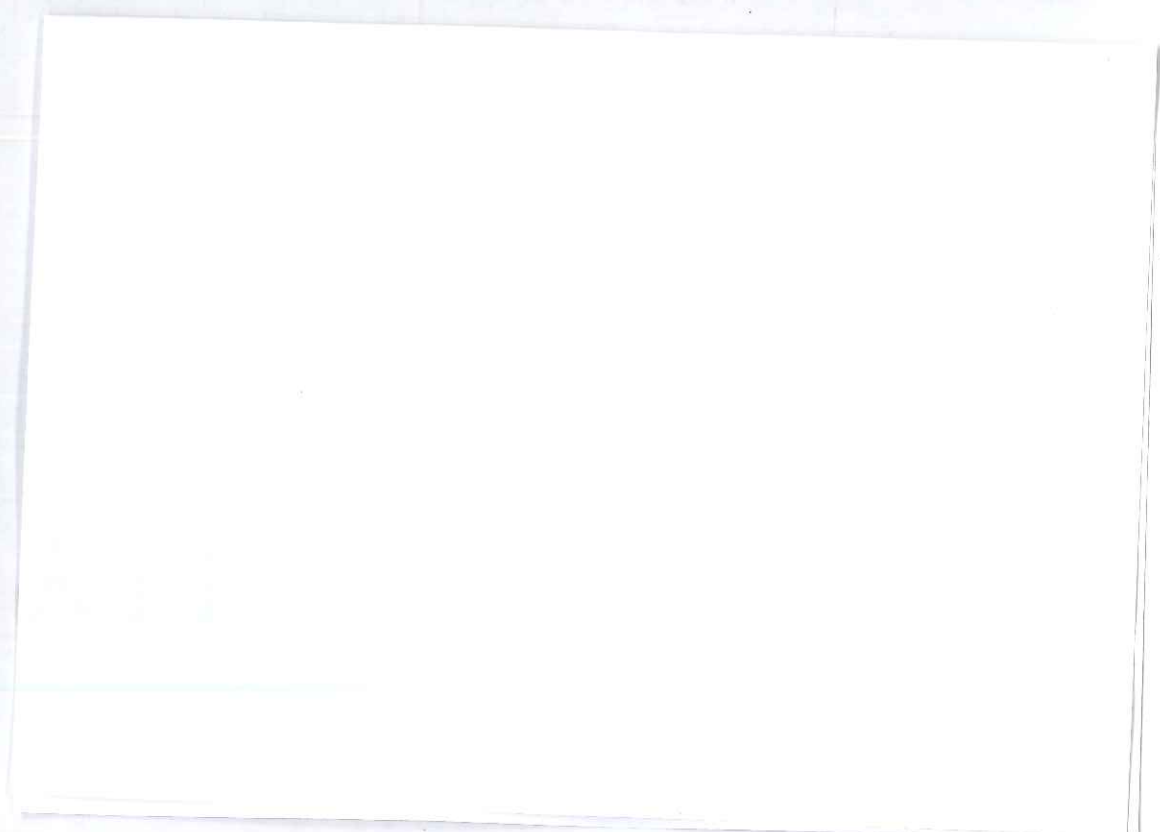
Otrzymują :

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki
a 29, 31-523 Kraków

Wobec niezaskarżenia niniejszego postanowienia w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stało się ono ostateczne
w dniu 20.08.2015 r. i podlega wykonaniu.
Kraków, dnia 21.08.2015r.

Malgorzata Trybus-Radzik

STATE OF NEW YORK
IN SENATE
January 1, 1907



100-10000

Approved by the Senate
January 1, 1907
The Governor
The Senate

R111a
165/2

164

B

m200

TRUSKAWKOWA

PsIII/173/5

173/5

R111a
168/4

PsIII

R111a

R111a

168/2

168/3

168/5
R111a

R111a

168/6

168/7 B

R111a

R111a

168/1

PsIII

173/3 N

1a

170

S-R111a

B

PsIII

PsIII

171

172

B-R111a

TRUSKAWKOWA

TRUSKAWKOWA

225

PsIII

Bi

226

PsIII

308

R111a

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

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

PsIII

PsIII

186

B

m

B-R111a

PsIII

174

S-R111a

R111a

187

Załącznik Nr 2 - skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/2009 /2015
z dnia 30 STY. 2015

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

Przygotowała:
mgr inż. arch. Anna Bursa
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 2015 r., poz. 199).

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

- A — B linie rozgraniczające teren inwestycji
▲ ▲ ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- - - granica zamierzenia inwestycyjnego - liniowego

223

S-R111a





MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie
powiat: M. Kraków
jedn. ewid.: Nowa Huta
obręb: 39
nr działki: 173/5, 173/7
sekcja: 7.125.13.21.2, 7.125.13.22.1, 7.125.13.16.4, 7.125.13.17.3, 7.125.13.16.2, 7.125.13.17.1
arkusz mapy w KUL: 1180B4
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
stan na dzień: 12.09.2014
wykonano przez: SOCHA SYLWIA

Niniejsza mapa ewidencyjna jest wydrukiem z bazy danych powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, która powstała na podstawie pomiaru bezpośredniego oraz digitalizacji analogowej mapy ewidencyjnej.