

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.MTK.7331-1780/07

Kraków, dnia 30.04.2010 r.

DECYZJA NR AU-2/7331/1283/10
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
ul. Kasprowicza 29

Data 2010-05-21 (1)

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

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków
działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką
Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków,
z dnia 24.05.2007 r.
po ponownym postępowaniu w związku z uchyleniem przez Samorządowe Kolegium
Odwoławcze decyzji nr AU-2/7331/4304/08 z dnia 27.11.2008 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **budowa zespołu pięciu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami na działce nr 188/64 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 278/1 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Hufcowej i ul. Dobrowolskiego w Krakowie.**

Załączniki stanowiące integralną część niniejszej decyzji:

Nr 1 – Warunki zabudowy terenu (część tekstowa)

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

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

Nr 4 – Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej, wyznaczone na mapie w skali 1:1000, stanowiące część graficzną decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 24.05.2007 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek: Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: budowa zespołu pięciu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami

Data 2010-05-21 (1)

na działce nr 188/64 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 278/1 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Hufcowej i ul. Dobrowolskiego w Krakowie.

W dniu 27.11.2008 r. po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wydana została decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/7331/4304/08. Decyzją SKO z dnia 05.03.2009 r. nr Kol. Odw. SKO-73/7680/2008/ZP w/w decyzja o ustaleniu warunków zabudowy została uchylona, a sprawę przekazano do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W swoim rozstrzygnięciu SKO zwróciło uwagę na następujące uchybienia w przeprowadzonym postępowaniu:

1. nieprecyzyjne określenie linii zabudowy
2. utratę ważności w trakcie postępowania warunków wydanych przez Enion S. A. Oddział Zakład Energetyczny w Krakowie, Karpacką Spółkę Gazownictwa Sp. z o. o. w Tarnowie Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie oraz MPWiK S. A.
3. wyjaśnienie wątpliwości związanych z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę osiedla domów jednorodzinnych w Skotnikach wydaną na rzecz PSM Naftobudowa

W trakcie przeprowadzonego ponownie postępowania uzupełniono analizę urbanistyczno-architektoniczną, uzyskano aktualne warunki podłączeń na ww. media oraz wyjaśniono wątpliwości związane z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę.

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

W toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Krakowskiego Zarządu Komunalnego obecnie Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 29.01.2008 r. znak: KZK/S/3438/08/IU/3165 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego
2. Opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK z dnia 27.06.2007 r. znak: GO-09.DS.7624-1466/07 w zakresie ochrony środowiska
3. Opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK z dnia 08.06.2007 r. znak: GO-06.7020-1/1938/07 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego

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

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
4. teren inwestycji - działka nr 188/64 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w wypisie z rejestru gruntów jako: B - nie mają zatem

zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16 poz.78 ze zmianami);

5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Marię Stańko-Włodarczyk wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-0638.

Podczas prowadzonego postępowania strony wniosły zastrzeżenia do projektowanej inwestycji.

Do zastrzeżeń złożonych w trakcie prowadzonego postępowania oraz zawartych w odwołaniach od decyzji odniesiono się w wydanych uprzednio w przedmiotowej sprawie decyzji WZ z dnia 27.11.2008 r. nr AU-2/7331/4304/08 oraz decyzji SKO z dnia 05.03.2009 r. nr Kol. Odw. SKO-73/7680/2008/ZP.

W trakcie ponownie prowadzonego postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

Pismem z dnia 20.04.2009 r. Pan Wacław Filipecki wniósł o cyt.: „o wskazanie osób (osoby) odpowiedzialnej za zniszczenie koncepcji osiedla domów jednorodzinnych polegającej na:

- sprzedaży działek 188/38-188/44,

- realizacji budynku mieszkalnego w miejsce projektowanego pawilonu handlowego.

Ponadto pismem z dnia 07.12.2009 r. Pan Wacław Filipecki poinformował cyt.: o kolejnej próbie zniekształcenia koncepcji osiedla. Jej autorstwo jest prawnie chronione”. Równocześnie strona poprosiła o cyt.: „informację, kto i z jakich pieniędzy wypłaci ewentualne odszkodowanie projektantom osiedla”.

W świetle złożonych zarzutów rozstrzygnięto:

W związku z zarzutami zgłoszonymi przez Pana Wacława Filipeckiego przypomnieć trzeba, iż w postępowaniu poprzedzającym wydanie decyzji z dnia 27.11.2008 r. przedłożył on do akt sprawy kopię decyzji z dn. 21.09.1988 r. wydanej na rzecz Przyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftobudowa” i dotyczyła osiedla domów jednorodzinnych w Skotnikach położonego w obrębie ulic: Batalionów Chłopskich, Dobrowolskiego, Hufcowej. W uchylonej decyzji przywołano w związku z tym art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 24 października 1974 roku - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.), na podstawie której to ustawy wydana była wskazana decyzja o pozwoleniu na budowę. Powołany przepis stanowił, że pozwolenie na budowę traci ważność, jeżeli budowa:

„1) nie została rozpoczęta w ciągu dwóch lat od daty wydania pozwolenia lub w terminie ustalonym w pozwoleniu,

2) została przerwana na czas dłuższy niż dwa lata.”

Z brzmienia tego przepisu wynika, że wydane na podstawie ustawy Prawo budowlane z 1974 r. pozwolenie na budowę traci ważność z mocy prawa, jeżeli jest spełniona została przesłanka z art. 32 ust. 1 tej ustawy. Przepis ten nie stanowi zatem podstawy prawnej do wydania decyzji administracyjnej o stwierdzeniu wygaśnięcia decyzji. Wobec tego w uchylonej decyzji z dnia 27.11.2008 r. wskazano, iż na podstawie zgromadzonych materiałów, daty wydania decyzji, aktualnego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji, jak i faktu, że aktualnym właścicielem jest Gmina Miejska Kraków najbardziej

prawdopodobnym jest stwierdzenie, że przedmiotowa decyzja o pozwoleniu na budowę wygasła.

W związku z tą kwestią w decyzji z dnia 5.3.2009 r. (znak SKO-73/7680/2008/ZP) uchylającej zaskarżoną decyzję tut. organu i przekazującą sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie wskazało, co następuje:

„Odnosząc się do podnoszonego w odwołaniu zarzutu w przedmiocie objęcia, jak twierdzą Odwołujący się, przedmiotowego terenu decyzją o pozwoleniu na budowę osiedla domów jednorodzinnych w Skotnikach wydaną na rzecz PSM NAFTOBUDOWA, to w aktach sprawy (karta nr 45) znajduje się kserokopia wydanej w tym zakresie decyzji z dnia 21.05.1988 r., z tym jednak, że określając teren inwestycji posługuje się ona ogólnym pojęciem „w obrębie ulic: Batalionów Chłopskich, Dobrowolskiego, Hufcowej”, bez wskazania konkretnych numerów działek wchodzących w skład terenu tego przedsięwzięcia oraz wskazuje, by przy realizacji osiedla zagospodarować całość terenu objętego planem realizacji. Materiały sprawy nie zawierają jednak planu realizacyjnego osiedla, co uniemożliwia ustalenie, jaki był wówczas zakres inwestycji polegającej na budowie osiedla domów jednorodzinnych oraz w jakiej części została ona zrealizowana, a w dalszej konsekwencji, jaki jest obecnie los prawny decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 21.05.1988 r. Jak wynika z treści zaskarżonej decyzji, wątpliwości w tym zakresie miał także organ I instancji stwierdzając, iż decyzja o pozwoleniu na budowę „najprawdopodobniej wygasła” Decyzja administracyjna winna jednak opierać się na faktach, okolicznościach udowodnionych, a nie na prawdopodobieństwie, choćby „graniczącym z pewnością”. Wynika to jasno z regulacji zawartej w art. 107 §3 k.p.a., iż uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (...).”

W toku ponownie przeprowadzonego postępowania ustalono, że w zasobach archiwalnych Urzędu Miasta Krakowa brak jest akt sprawy o sygnaturze UAN.CII.Z.1/8332/448/88 dotyczących pozwolenia na budowę obejmującego w/w inwestycji osiedla domów jednorodzinnych w Skotnikach (pismo Kierownika Referatu Archiwum w Wydziale Organizacji i Nadzoru UMK z dnia 28.07.2009 r. znak: OR-05.0824-I-2/1189/09). Wydział Skarbu Miasta UMK w piśmie z dnia 29.12.2009 r. (znak GS-05.72241-3-138/02 i z dnia 15.02.2010 r. znak: OR-05.0824-I-2/159/10) wskazał również, iż nie posiada informacji dotyczących koncepcji zrealizowanego osiedla domów jednorodzinnych w rejonie ul. Dobrowolskiego.

Równocześnie wyjaśnia się, iż kwestie dotyczące sprzedaży działek należą do kompetencji Wydziału Skarbu Miasta UMK, natomiast kwestie dotyczące realizacji budowy zgodnie z wydanymi pozwoleniami należą do kompetencji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W związku z powyższym pismo Pana Wacława Filipeckiego z dnia 20.04.2009 r. przesłano do ww. instytucji celem rozpatrzenia zgodnie z kompetencjami.

Powyższe wyjaśnienia zostały przekazane Panu Filipeckiemu na spotkaniu w dniu 04.08.2009 r. (protokół w aktach sprawy).

Ponadto wyjaśnia się, że decyzją Nr 1130/3A/2001 z dnia 10.09.2001 r. (sygn. spr.: AB-01-2.73531-02062-161/2001) zatwierdzono projekt budowlany i wydano pozwolenie na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: budynek mieszkalny z gabinetami lekarskimi i infrastrukturą techniczną na działce nr 189/23 obr. 40 przy ul. Batalionów Chłopskich. Zgodnie z ww. decyzją wniosek o wydanie pozwolenia na budowę został złożony w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Nr 667/3U/00 z dnia 12.07.00 i Nr 22/3U/01 z dnia 11.01.2001 r. Projekt zagospodarowania działki był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego os. Skotniki zatwierdzonym uchwałą

Rady m. Krakowa z dnia 24.11.1994 r. Nr VIII/72/94. Ponadto zgodnie z pismem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 14.07.2003 r. ustalono, iż inwestycja na działce nr 189/23 obr. 40 przy ul. Batalionów Chłopskich jest realizowana na podstawie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę z dnia 10.09.2001 r.

Wyjaśnienie tej treści zostało przekazane do Pana Filipeckiego pismem z dnia 09.11.2009 r. Dodatkowo ponownie wyjaśniono, że przedmiotowe postępowanie dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: budowa zespołu pięciu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami na działce nr 188/64 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 278/1 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Hufcowej i ul. Dobrowolskiego w Krakowie. Ponadto wskazano, iż Wydział Skarbu Miasta UMK pismem z dnia 30.10.2007 r. znak: GS-05.72241-3-138/02 poinformował, iż Gmina Miejska Kraków jest właścicielem, działki nr 188/64 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze i żaden podmiot nie uzyskał tytułu prawnego do tej nieruchomości.

Ponadto na prośbę Pana Filipeckiego w dniu 18.01.2010 r. zorganizowane zostało spotkanie z Panem Kazimierzem Bujakowskim Z-cą Prezydenta Miasta Krakowa na którym omówiono poruszane przez niego kwestie i złożono ponownie wyjaśnienia w oparciu o dotychczas zgromadzony materiał dowodowy. W związku z podtrzymywaniem uwag przez Pana Filipeckiego dodatkowo uzyskano z Referatu Archiwum WOiN UMK akta sprawy AB-01-2.73531-02062-161/2001 wraz z wydaną do tej sprawy decyzją Nr 1130/3A/2001 z dnia 10.09.2001 r. (kopia w aktach sprawy). Uzyskano też informację, że sprawdzono dokumentację archiwalną dotyczącą terenów wokół przedmiotowej działki i nie odszukano materiałów dotyczących budowy osiedla zabudowy jednorodzinnej we wskazanym terenie.

W sprawie wypowiedziało się także Biuro Rozwoju Krakowa, które nie dysponuje obecnie żadnymi dokumentami na temat pozwolenia na budowę z 1988 r.

Uzyskano także informację Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie (pismo z dnia 08.04.2010 r. znak: PINB.MKW-0513-47/10, w którym poinformowano o braku zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych przy ul. Batalionów Chłopskich 5, 7a-7g, 11a-11f, 9a-9i, jak również na działce nr 188/64 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze. Ponadto PINB poinformował, że dnia 09.10.2009 r. inwestor zawiadomił o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na nadbudowie budynku jednorodzinnego położonego przy ul. Dobrowolskiego na działce nr 234/2 obr. 40 oraz że, dnia 03.02.2010 r. inwestor zawiadomił o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie domu jednorodzinnego położonego przy ul. Hufcowej na działce nr 197/15 obr. 40.

Uzyskano także informację telefoniczną od S. M. Naftobudowa, że przedmiotowa sprawa „jest dla tej firmy zakończona”.

Podsumowując należy stwierdzić, że w odpowiedzi na żądania Pana Filipeckiego brak jest obecnie możliwości uzyskania kolejnych materiałów dowodowych jeszcze bardziej szczegółowo dokumentujących badane kwestie. Na obecnym etapie możliwości te zostały wyczerpane.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga fakt, iż zdaniem tut. organu okoliczność, czy i kiedy w/w decyzja z 1988 r. o pozwoleniu na budowę wygasła nie ma znaczenia w przedmiotowej sprawie, nawet gdyby przyjąć, że obejmowała ona teren wnioskowanej inwestycji. Przede wszystkim wskazać trzeba, iż organ zobowiązany jest wydać decyzję o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie spełnia przesłanki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 61 ust. 1 pkt 5 tejże ustawy wskazuje przy tym, iż decyzja ma być zgodna z przepisami odrębnymi, tj. z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Co więcej, zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 powoływanej ustawy nie można odmówić ustalenia warunków

zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Co do zasady zatem, organ właściwy w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie bada zgodności planowanego zamierzenia inwestycyjnego np. z wydanymi dla tego samego terenu, zwłaszcza skierowanymi do innych podmiotów, indywidualnymi decyzjami administracyjnymi. Obowiązek badania zgodności zamierzenia inwestycyjnego z indywidualnymi decyzjami administracyjnymi może oczywiście wynikać z przepisów prawa, ale nie dotyczy to analizowanej sytuacji.

Dodatkowo wskazać trzeba na treść art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy mają, bowiem charakter potencjalny, gdyż „ziścić się” dopiero na etapie realizacji inwestycji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Niemniej jednak wnioskodawcą w niniejszej sprawie jest Gmina Miejska Kraków, tj. właściciel działki nr 188/64 obr. 40 Podgórze w Krakowie stanowiącej teren inwestycji. A zatem, nawet gdyby decyzja o pozwoleniu na budowę z 1988 r. pozostawała w obrocie prawnym, **to Gmina Miejska Kraków dysponuje prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nie zaś podmiot, który kiedyś uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę.**

Ze względu na charakter decyzji o warunkach zabudowy oraz powołany wyżej art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za całkowicie nieuzasadniony traktować należy zarzut strony sprowadzający się do tego, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy zniekształca koncepcję osiedla domów jednorodzinnych, naruszając tym samym prawa autorskie projektantów osiedla, co spowoduje powstanie obowiązku odszkodowawczego względem tychże projektantów.

W tym kontekście wskazać trzeba, iż w świetle ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. 2006 Nr 90, poz. 631 ze zmian.) przedmiotem ochrony prawa autorskiego są utwory między innymi architektoniczne, architektoniczno-urbanistyczne i urbanistyczne. Utworem może być, zatem projekt budowlany czy też koncepcja zagospodarowania terenu. **Ochrony utworu, którą gwarantują przepisy prawa, nie można jednak utożsamiać z prawem do żądania realizacji utworu objętego ochroną, tak przez osoby, którym te prawa przysługują, czy przez jakiegokolwiek inne osoby. Poza wszystkim, tut. organ nie jest właściwy dla rozpatrywania tej kwestii w prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Ewentualne roszczenia osoby uprawnione kierować mogą na drogę cywilnoprawną przed sądem powszechnym.**

Mając powyższe na względzie, 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.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej.

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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam B. K. Mullanowski
Kierownik Referatu
Wydział Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

1. Strony według wykazu znajdującego się w aktach sprawy
2. Rejestr Centralny
3. a/a

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 zespołu pięciu domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami na działce nr 188/64 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 278/1 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Hufcowej i ul. Dobrowolskiego 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 funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, w szczególności na działkach nr 189/17 ÷ 189/22 obr. 40 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Planowane zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na budowie zespołu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami, zjazdu z ul. Dobrowolskiego oraz drogi wewnętrznej.

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

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

a. Linia zabudowy, wg załącznika nr 2.

Dla nowej zabudowy, lokalizowanej na terenie objętym wnioskiem, wyznacza się dwie nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od ul. Dobrowolskiego w odległości 6 m od granicy z działką drogową nr 278/1 obr. 40 Podgórze, jako kontynuacja linii wyznaczonej przez południowo-wschodni narożnik domu jednorodzinnego na działce nr 289/1 obr. jw.;
- od ul. Hufcowej w odległości 6 m od granicy z działką drogową nr 275 obr. 40 Podgórze, w nawiązaniu do linii istniejącej zabudowy wyznaczonej przez budynek nr 1E na dz. nr 289/6 obr. jw..

Linie te ustalono zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia.

Ustalono powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164, poz. 1589) i wskazaną w nim Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r..

Dodatkowym ograniczeniem w lokalizacji obiektów, 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 i drogowej, istniejącej oraz 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 działki nr 188/64 obr. 40 Podgórze ustala się do **28%**. Wartość tę wyznaczono w oparciu o § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu jw. ustala się w wysokości min. **35%**.

Dla pojedynczego budynku i przynależnej do niego działki wartości powyższych wskaźników ustala się odpowiednio do **46%** i min. **40%**. Powyższe ustalono w oparciu o § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia.

c. Szerokość elewacji frontowej (tj. zlokalizowanej od strony ul. Dobrowolskiego).

Szerokość elewacji frontowej każdego budynku ustala się do **15 m**. Wielkość tę wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 2 ww. rozporządzenia.

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).

Wysokości okapów/gzymsów podokapowych wnioskowanych budynków ustala się na **6 m**, a ich kalenic głównych na **9 m** nad terenem. Wysokości te wyznaczono zgodnie z § 7. ust. 4 ww. rozporządzenia. Ze względu na techniczne możliwości realizacji budynków dopuszcza się tolerancję ww. wartości do 5%.

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

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy, ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy w układzie symetrycznym, harmonijnie nawiązujący do dachów budynków usytuowanych na działkach sąsiednich;
- kąt nachylenia połaci dachowych: między 30° a 40°;
- wysokość głównej kalenicy: zgodnie z pkt 1d.;
- doświetlenie poddasza użytkowego: okna w ścianach szczytowych, okna połaciowe lub lukarny;
- kierunek głównej kalenicy dachu: zbliżony do prostopadłego do ul. Dobrowolskiego.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8. rozporządzenia.

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

- Należy zachować naturalne ukształtowanie terenu.
- Zabudowa winna kontynuować kierunki sąsiedniej zabudowy szeregowej.
- W przypadku zastosowania maksymalnych parametrów należy rozczłonkować bryły budynków w pionie i poziomie.
- Łączna długość elewacji wejściowych budynków w zabudowie szeregowej (mierzona od strony ul. Hufcowej) winna wynikać z możliwości zabudowy terenu objętego wnioskiem, uwzględniających obowiązujące przepisy w zakresie odległości nowej zabudowy od granic nieruchomości sąsiednich, infrastruktury technicznej oraz wyznaczonej linii zabudowy.
- Ściany budynków – tynkowane, wskazane wyraźne akcentowanie poziomów cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur.
- Rodzaj pokrycia dachu: zalecane dachówki, dopuszczalne różne materiały o fakturze dachówki.
- Kolorystyka - ściany w kolorach pastelowych, odcieniach bieli i szarości; ciemne barwy dachu (brąz, czerwień, zieleń lub grafit); ogólnie kolorystyka całych obiektów nie kontrastująca z tłem krajobrazowym, z zastosowaniem naturalnych faktur (drewnianych, kamiennych i murowanych).
- Lukarny - wymagana jedna forma lukarn na jednym budynku, ich rozmieszczenie powinno nawiązywać do artykulacji elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, ich kształt

powinien nawiązywać do podstawowej formy dachu. Żaden element lukarny nie może być usytuowany powyżej poziomu kalenicy głównej.

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, wód i gospodarki wodnej oraz powietrza (zgodnie z opinią Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK znak: GO-09.DS.7624-1466/07 z dnia 27.06.2007 r.).

- o Na terenie planowanej inwestycji od strony ul. Dobrowolskiego rośnie wierzba krzewiasta, a od strony ul. Hufcowej ałyczka.

• Pod względem ochrony zieleni:

- zachowanie i zabezpieczenie przed zniszczeniem jak największej ilości drzew 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;
- prowadzenie prac ziemnych w pobliżu drzew sposobem ręcznym oraz w odległości równej zasięgowi ich koron;
- zakazuje się składowania w trakcie budowy materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych drzew i krzewów;
- zabezpieczenie na czas budowy systemów korzeniowych, koron i pni drzew;
- zastosowanie w projektowanej budowie technologii pozwalającej na ochronę systemów korzeniowych drzew.

W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią projektant, inwestor lub posiadacz nieruchomości winien zwrócić się do Wydziału właściwego w sprawie ochrony środowiska z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni.

• Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej:

- odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji na warunkach dysponenta sieci;
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, w tym również ulic, oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 29 ust.1 pkt 1, art. 38 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. nr 239 poz. 2019 ze zmianami);
- niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

• Warunki w zakresie geologii:

- ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. nr 126 poz. 839).

• 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 (energia słoneczna, geotermalna).

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

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

3. **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a. **Sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą:**
- **Zaopatrzenie w wodę:**
doprowadzenie wody do projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie możliwe w oparciu o miejską sieć wodociagową Ø 110 mm w ul. Dobrowolskiego lub Ø 110 mm w ul. Hufcowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
 - **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
dostawa mocy przyłączeniowej będzie możliwa pod warunkiem zrealizowania odpowiednich inwestycji w zakresie zasilających urządzeń elektroenergetycznych i spełnienia innych wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej Enion S.A.
 - **Zaopatrzenie w energię ciepłą - gaz:**
planowane przez inwestora wykonanie ogrzewania gazowego będzie możliwe po przyłączeniu wnioskowanej inwestycji do miejskiego gazociągu średniego ciśnienia, zlokalizowanego w rejonie budynku nr 46 przy ul. Dobrowolskiego w Krakowie, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- b. **Sposób zaopatrzenia w środki łączności.**
Zaopatrzenie w środki łączności będzie możliwe po zawarciu umowy z dysponentem sieci teletechnicznej.
- c. **Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:**
- **Odprowadzenie ścieków:**
w rejonie inwestycji obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanej zabudowy będzie można rozwiązać w oparciu o miejski kanał sanitarny Ø 30 cm zlokalizowany w ul. Dobrowolskiego lub Ø 30 cm w ul. Hufcowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
 - **Odprowadzenie wód opadowych:**
w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki nie ma miejskiej kanalizacji opadowej. Odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki będzie możliwe po spełnieniu warunków określonych w pkt II.2.a. niniejszego załącznika.
 - **Gospodarka odpadami:**
usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. nr 62 poz. 628) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.
- d. **Dostęp do drogi publicznej.**
Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Batalionów Chłopskich w Krakowie poprzez ulice Dobrowolskiego i Hufcową (drogi wewnętrzne w zarządzie ZIKiT).
- e. **Inne warunki w zakresie komunikacji** (zgodnie z opiniami WGKiOŚ UMK znak: GO-06.7020-1/1938/07 z dnia 08.06.2007 r. i Krakowskiego Zarządu Komunalnego znak: KZK/S/3438/08/IU/3165 z dnia 29.01.2008 r.).
- Obsługa komunikacyjna od ul. Batalionów Chłopskich poprzez ul. Dobrowolskiego, a następnie poprzez drogę wewnętrzną po terenie działki nr 188/64 obr. 40 Podgórze.
 - Realizacja i utrzymanie ww. drogi wewnętrznej zgodnie z art. 8 ustawy o drogach publicznych (Dz.U.07.19.115).
 - Projekt budowlany zjazdu z ul. Dobrowolskiego należy uzgodnić z zarządem tej ulicy, tj. Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu ul. Centralna 53 w Krakowie zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych.
 - Zjazd lokalizowany w pasie drogowym ul. Dobrowolskiego wymaga uzyskania zgody na wejście w teren w ZIKiT w Krakowie.
5. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na

pobyt ludzi. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

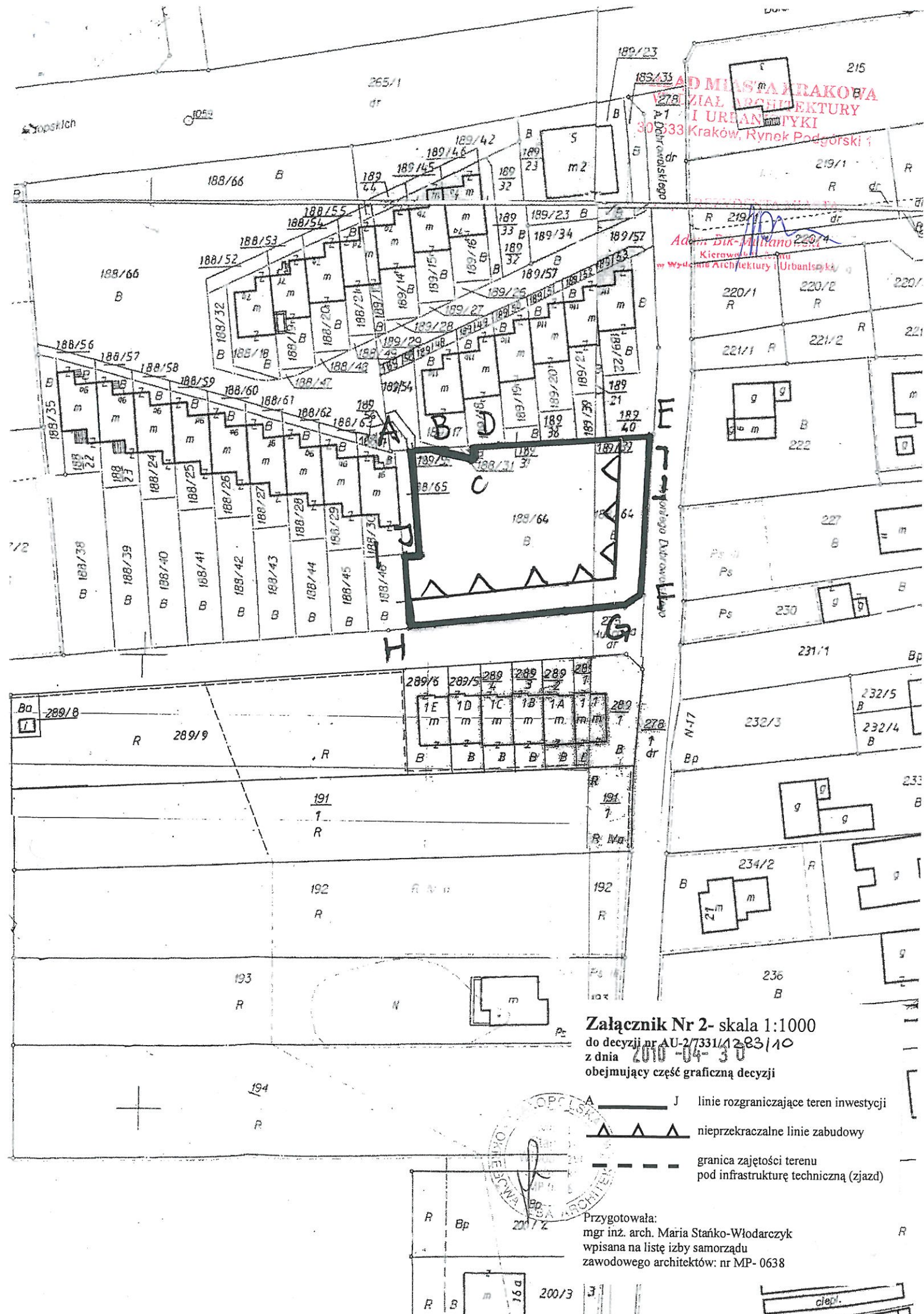
6. Inne:

- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 628 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 lądowych.
- Zagospodarowanie przedmiotowej działki winno być zaprojektowane w dostosowaniu do przebiegu istniejącego uzbrojenia terenu.
- Na elementy infrastruktury technicznej i drogowej, 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 ze zmianami).
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- O wydanie pozwolenia na budowę Inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

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



z up. PREZYDENTA MIASTA
Adam Fil-Mulanowski
Kierownik Biura
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Cześć tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej z dnia 26.05.2008 r. i aneksu z dnia 23.11.2009 r. (przeprowadzonych 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) w zakresie niezbędnym do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy)

dla zamierzenia pn.: „Budowa zespołu pięciu domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami na działce nr 188/64 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 278/1 obr. 40 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Hufcowej i ul. Dobrowolskiego w Krakowie”.

1. Funkcja zabudowy:

- dostępna z ulic Batalionów Chłopskich, Hufcowej i Dobrowolskiego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa. Funkcja dominująca w obszarze: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W związku z powyższym funkcja wnioskowana – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - jest zgodna z funkcją dostępną z tej samej drogi publicznej.

2. Charakterystyka cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich:

a. Linia zabudowy.

Po północnej stronie ul. Hufcowej (po stronie planowanej inwestycji) brak w obszarze analizowanym zabudowy wyznaczającej linię zabudowy od tej ulicy. Budynki szeregowe zlokalizowane na działkach nr 188/22 – 188/30 są dostępne od ul. Dobrowolskiego poprzez wewnętrzną drogę dojazdową i znajdują się w odległościach od ok. 23 m do ok. 46 m od granicy z działką drogową ul. Hufcowej. Domy szeregowe po południowej stronie ww. ulicy zlokalizowane są w odległościach od ok. 6 m (bud. na dz. nr 289/6) do ok. 8 m (bud. na dz. nr 289/1) od granicy z działką drogową. Po stronie przedmiotowej działki zabudowa ul. Dobrowolskiego jest zlokalizowana w odległościach od ok. 4,5 m (bud. na dz. nr 189/22) do ok. 16 m (bud. na dz. nr 193) od granicy z działką drogową nr 278/1 obr. 40 Podgórze. Po przeciwnej stronie ww. ulicy budynki znajdują się w odległościach od ok. 7,5 m (bud. na dz. nr 234/2) do ok. 43,5 m (bud. na dz. nr 227) od granicy z działką drogową ul. Dobrowolskiego. Zatem po północnej stronie ul. Hufcowej, jak i wzdłuż ul. Dobrowolskiego zabudowa istniejąca nie wyznacza czytelnych linii zabudowy. Brak zatem uzasadnienia przestrzennego dla ustalania sztywnego przebiegu obowiązującej linii zabudowy. Ze względu na stosunkowo luźny układ otaczającej zabudowy, dla przedmiotowej inwestycji należy ustalić jedynie nieprzekraczalne linie zabudowy, w nawiązaniu do zabudowy działek tworzących obudowę południowej strony ul. Hufcowej.

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

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

Dla działek zabudowanych powyższy wskaźnik jest bardzo zróżnicowany, wynosi od ok. 6% do ok. 50%. Średnia wartość tego wskaźnika w całym obszarze analizowanym wynosi ok. 28%. Przedmiotem obliczeń był wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek zabudowanych w całym obszarze analizowanym (zabudowa uwidoczniiona na dostępnych mapach), bez działek dróg publicznych i dojazdowych. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek jw. jest również zróżnicowany, wynosi od ok. 35% do ok. 90%.

Dla przedmiotowej inwestycji, obejmującej realizację obiektów kubaturowych i dróg dojazdowych, sąsiadującej z zespołem intensywnej zabudowy zwartej, możliwe jest przyjęcie jako maksymalnego średniego wskaźnika w obszarze. Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 35%. Zachowanie dotychczasowych wskaźników wykorzystania terenu wymaga określenia

powyższych wskaźników dla pojedynczych domów i przynależnych do nich działek. Wskaźnik powierzchni zabudowy nie może on być wyższy niż 46% (maksymalny wskaźnik dla działki położonej po tej samej stronie ulic Hufcowej i Dobrowolskiego), a udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż 40%.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokości elewacji frontowych poszczególnych budynków jednorodzinnych wynoszą od ok. 6 m do ok. 16 m. Łączna szerokość elewacji frontowych budynków w zabudowie zwartej nie przekracza 74 m. Szerokości budynków, mierzone w widoku ortogonalnym od strony ul. Dobrowolskiego, nie przekraczają 15 m.

Zachowanie ładu przestrzennego wymaga, by planowany szereg zabudowy był równoległy do ul. Hufcowej. Szerokości elewacji frontowych (zlokalizowanych o strony ul. Dobrowolskiego) poszczególnych budynków należy ustalić do 15 m, tj. do maksymalnej szerokości zabudowy mierzonej od strony ul. Dobrowolskiego. Łączna długość elewacji wejściowych budynków w zabudowie szeregowej (mierzona w widoku ortogonalnym od strony ul. Hufcowej) winna wynikać z możliwości zabudowy terenu objętego wnioskiem, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów w zakresie odległości nowej zabudowy od granic nieruchomości sąsiednich, infrastruktury technicznej oraz wyznaczonej linii zabudowy. Przyjęcie powyższych szerokości nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego.

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

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym są zróżnicowane, kształtują się między ok. 3 m (okap budynku na dz. nr 222), a ok. 10 m (kalenica budynku na dz. nr 239). Budynki szeregowe mają okapy na wysokości ok. 3,5 m i ok. 5,5 ÷ 6,5 m i kalenice główne na wysokości ok. 9 i ok. 9,5 m nad terenem. Kontynuacja zastanego ładu przestrzennego wymaga, by zabudowa terenu inwestowanego kontynuowała formę i wysokości budynków zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie, tj. max. 6 m do okapów (średnia wysokość okapów budynku na dz. nr 188/30) i 9 m do kalenicy (kalenica budynku na dz. jw.). Ze względu na techniczne możliwości realizacji budynków należy dopuścić tolerancję ww. wartości do 5%.

e. Geometria dachu.

W obszarze analizowanym występują wszystkie formy dachów: dwu i wielopołaciowe oraz płaskie. Budynki szeregowe przekrywają dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, spadkach połaci dachowych ok. 30°÷45°, kalenicach znajdujących się na wysokości ok. 9 ÷ 9,5 m na terenie, równoległych do ul. Hufcowej i poddaszach użytkowych doświetlonych oknami połaciowymi i lukarnami. Nowa zabudowa winna kontynuować geometrię dachów budynków szeregowych.

3. Dostęp terenu do drogi publicznej:

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej, ulicy Batalionów Chłopskich w Krakowie poprzez ulice Dobrowolskiego i Hufcową (drogi wewnętrzne w zarządzie ZIKiT).

4. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu:

W rejonie inwestycji występują następujące sieci miejskie: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, energetyczna, gazowa, brak kanalizacji opadowej. Wniosek przewiduje odprowadzenie wód opadowych na teren inwestycji. W północnej części działki zlokalizowane jest uzbrojenie kanalizacyjne, obsługujące sąsiednią zabudowę szeregową. Zagospodarowanie przedmiotowej działki winno być zaprojektowane w dostosowaniu do przebiegu istniejącego uzbrojenia terenu.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

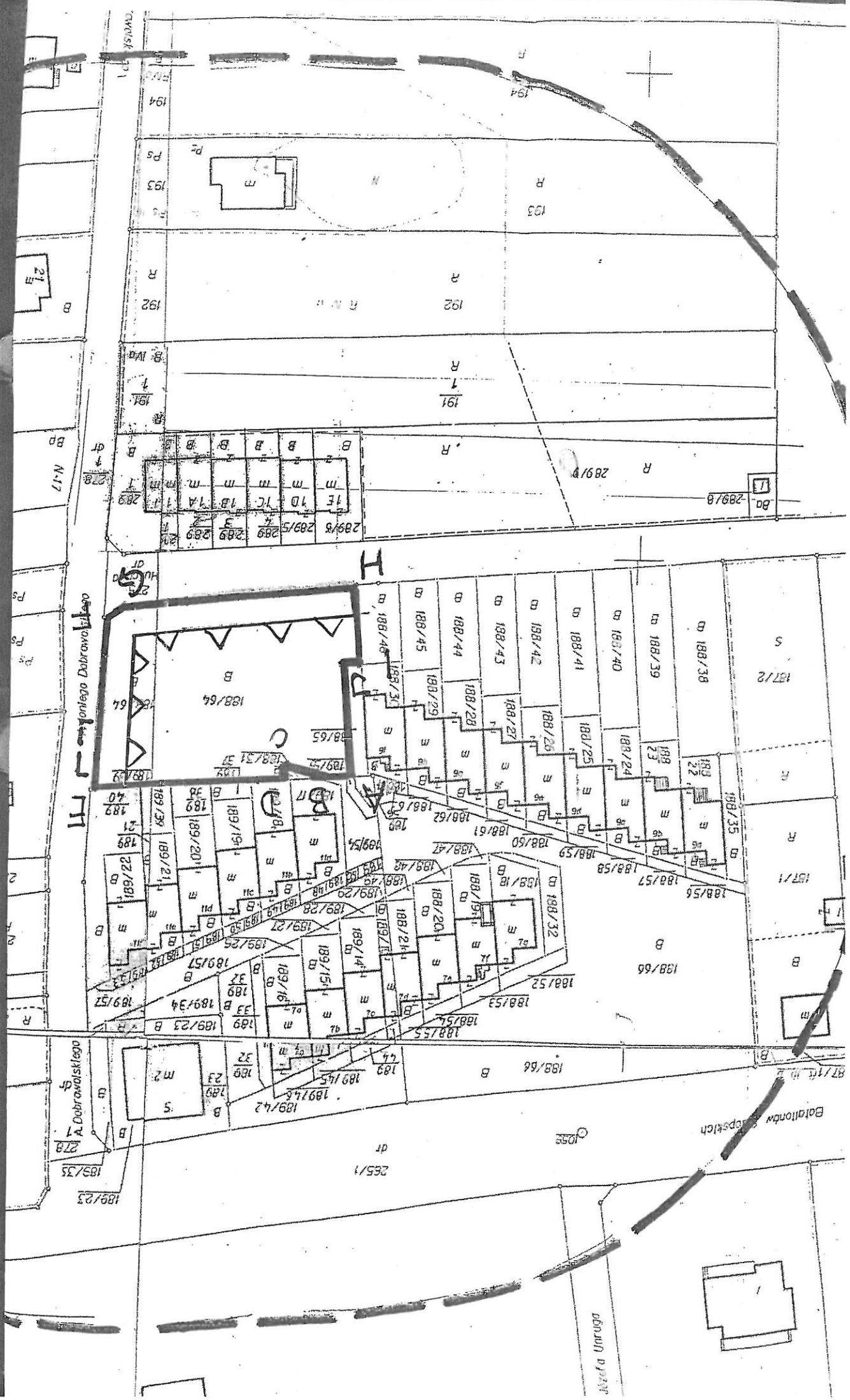
Nieruchomość gruntowa objęta wnioskiem znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami. Nie znajduje się także w terenach: górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, narażonych na osuwanie się mas ziemnych, objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

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



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Birk-Miśtanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

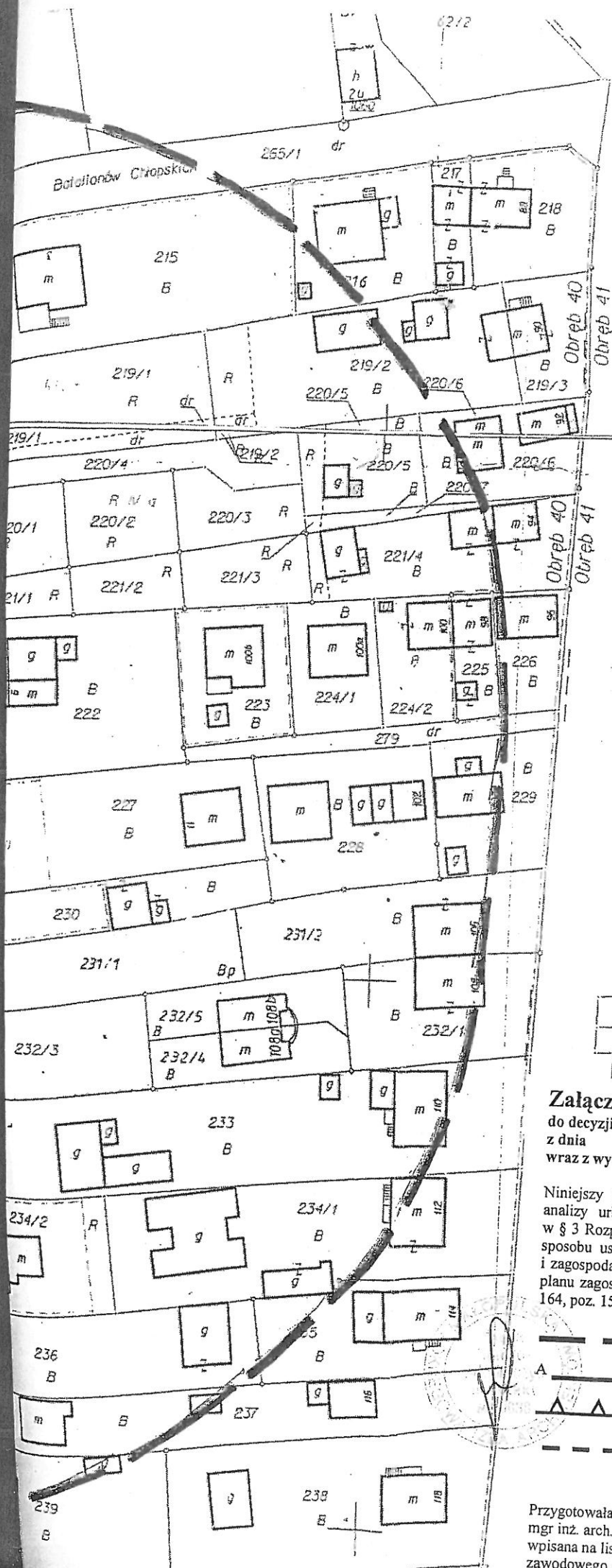


ul. Dobrańskiego

Bateria 255/1

Bateria 255/1

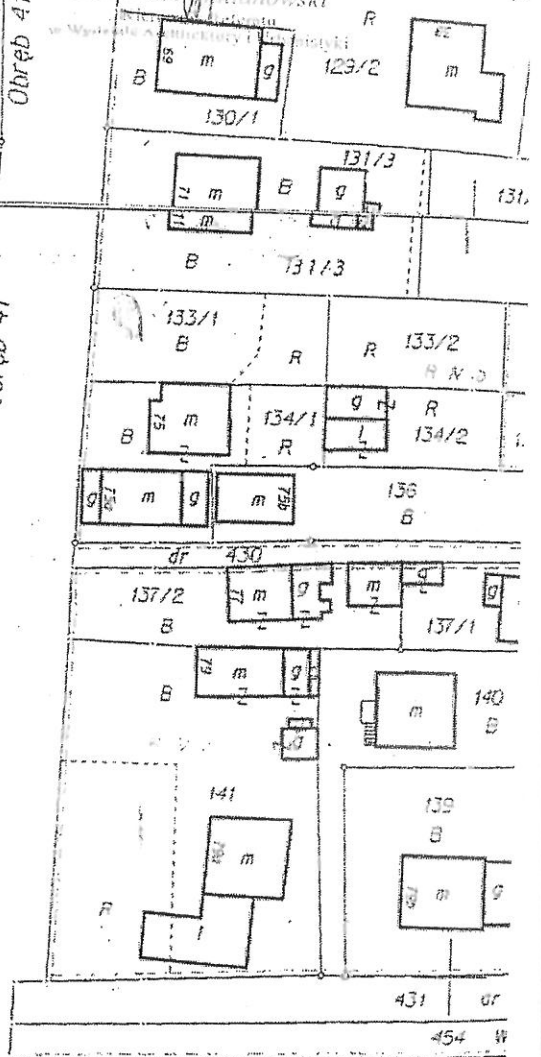
ul. Dobrańskiego



URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-535 Kraków, Rynek Podgórski 1

z up. PRZYZNANO MIASTU

Adam Biko-Milanowski



Załącznik Nr 4- skala 1:1000

do decyzji nr AU-2/7331/1293 (10)
z dnia 2010-04-30

wraz z wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną 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 (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588).

- granica obszaru analizowanego
- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica zajętości terenu pod infrastrukturę techniczną (zjazd)

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

