

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.MTK.7331-1479/10

DECYZJA NR AU-2/6730.2/368/2011
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Kraków, dnia 11.02.2011 r.

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 Martę Witkowicz
Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków,
z dnia 16.06.2010 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego (wielorodzinnego z usługami w parterze) i oficyny (budynku usługowo-biurowego) na budynek usługowy (hotel z restauracją i zapleczem usługowym) oraz budowa parkingu naziemnego na działkach nr 95/2, 95/3 i 95/6 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście oraz wjazdami z działki nr 165/2 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Stradomskiej w Krakowie.**

Załączniki stanowiące integralną część niniejszej decyzji:

- 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,
- 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. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

W dniu 16.06.2010 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek: Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Martę Witkowicz Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego (wielorodzinnego z usługami w parterze) i oficyny (budynku usługowo-biurowego) na budynek usługowy (hotel z restauracją i zapleczem usługowym) oraz budowa parkingu naziemnego na działkach nr 95/2, 95/3 i 95/6 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście oraz wjazdami z działki nr 165/2 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Stradomskiej 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 w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. Postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 06.08.2010 r. znak: OZKr.KU.JJ,531-230/10 w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską

Uzyskano ponadto następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 07.07.2010 r. znak: ZIKiT/S/44776/10/IUO/33297 w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 21.07.2010 r. znak: WS-09.AS.7624-460/10 w zakresie ochrony środowiska
3. Opinię Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK z dnia 20.07.2010 r. znak: OC-03.6215-316/10 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 – 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 - działki nr 95/2, 95/3 i 95/6 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w wypisie z rejestru gruntów jako: B, Ba, Bi. - 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. Małgorzatę Ohly-Radomską wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-0439.

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

Pismem z dnia 02.08.2010 r. Pan Józef Augustyn cyt.: „zwrócił się z uprzejmą prośbą o wzięcie pod uwagę faktu istnienia muru granicznego pomiędzy działką nr 95/6 i działką nr 108. Według jego informacji rzeczowych mur jest ustrojem zabytkowym i jest własnością wspólną. Ponadto poinformował, iż prowadzi aktualnie w nieruchomości położonej na działce nr 108 remont kompleksowy budynku na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 605/1A/97 z dnia 29.12.1997 r. W ramach tej decyzji jest również ujęta częściowa przebudowa wymienionego wyżej muru na odcinku od zrealizowanej parterowej przybudówki w części środkowej do narożnika oficyny bocznej. Przebudowa polega na likwidacji płycin pomiędzy słupami i zastąpienie ich kratą”.

W świetle złożonych zarzutów rozstrzygnięto:

Na wstępie trzeba wskazać, iż 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. Należy mieć przy tym na względzie fakt, iż

decyzja o warunkach zabudowy jest tylko pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /t. j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243 poz. 1623 j.t./.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym czy jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, parametry techniczne inwestycji oraz warunki, jakim winna odpowiadać inwestycja, wynikające z analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz z przepisów odrębnych.

Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz.1588).

Warunki ustalone w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno – architektonicznej oraz uzgodnienia (w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) i opinie zgromadzone w toku postępowania zostały zawarte w załącznikach do niniejszej decyzji.

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

Prawem do dysponowania terenem w celu realizacji inwestycji będzie musiał wykazać się inwestor w odrębnym postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na tym etapie decyzyjnym inwestor winien przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami odrębnymi.

W ramach projektu budowlanego inwestycji winny być rozwiązane m.in. kwestia konkretnej lokalizacji obiektów na działce, gabaryt i forma architektoniczna obiektów, rozwiązanie dojazdu oraz przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich. Kwestią zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w w/w Rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy będzie przedmiotem rozstrzygnięć w decyzji o pozwoleniu na budowę, a strony biorące udział w postępowaniu prowadzonym przed wydaniem tej decyzji, będą mogły wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia.

W związku z powyższym osoby uznane za strony postępowania mają prawo wnieść uwagi i zastrzeżenia do projektowanej inwestycji, lecz ustalenie warunków zabudowy nie jest uzależnione od ich zgody lub sprzeciwu.

Jednocześnie wyjaśnia się, iż Organ administracyjny zobowiązany jest do rozpatrywania sprawy zgodnie ze złożonym wnioskiem. Przedmiotowy wniosek nie dotyczy przebudowy wskazanego w piśmie muru granicznego pomiędzy działką nr 95/6 i działką nr 108. Brak jest podstawy prawnej do zmieniania wniosku z urzędu (przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK). Prawo takie posiada wyłącznie wnioskodawca, którym w przedmiotowej sprawie jest Gmina Miejska Kraków działająca przez pełnomocnika: Panią Martę Witkowicz Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK. W związku z powyższym wskazać należy, że ewentualne prace budowlane (jeżeli byłyby to prace wymagające uzyskania decyzji o warunkach zabudowy) prowadzone w obrębie muru nie będą dotyczyć przedmiotu niniejszego rozstrzygnięcia i są poza zakresem przedmiotowej decyzji.

Ponadto wyjaśnia się, że pismo Wydziału Edukacji UMK w sprawie zapewnienia bezpiecznej komunikacji pieszej i samochodowej do Przedszkola Samorządowego nr 114 przy ul. Stradomskiej 12a na czas realizacji inwestycji i po jej zakończeniu zostało przekazane do Wydziału Skarbu Miasta UMK celem rozpatrzenia zgodnie z kompetencjami. Kwestie poruszone w tym piśmie nie dotyczą zakresu rozstrzygania przedmiotowej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Wobec przedstawionych faktów, mając również na względzie przepis art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi - orzeczono jak w sentencji.

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, zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

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:

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

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie i trybie
ustawowo przewidzianym, stała się ona ostateczna
w dniu 04.07.2011.
Kraków, dnia 14.10.2011.

INSPEKTOR

Małgorzata Trybus

z up. PRZEDSTAWICIELA MIASTA
Adam Nik-Mulanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

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.:

„Zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego (wielorodzinnego z usługami w parterze) i oficyny (budynku usługowo-biurowego) na budynek usługowy (hotel z restauracją i zapleczem usługowym) oraz budowa parkingu naziemnego na działkach nr 95/2, 95/3 i 95/6 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście oraz z wjazdami z działki nr 165/2 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Stradomskiej 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 do analizy urbanistyczno-architektonicznej 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 2003r. 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 usługowa
drogi wewnętrzne**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, tj. na działkach nr 88/3, 96/3 obr. 3, jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz na działce wnioskowanej.

W ramach inwestycji przewiduje się:

- przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku frontowego i oficyny na cele usługowe (hotel z restauracją i zapleczem usługowym),
- budowę parkingu naziemnego i dróg wewnętrznych,
- budowę dwóch wjazdów,
- wyburzenie (rozbiórkę) części istniejących budynków na wnioskowanym terenie (garaże, budynki gospodarcze, baraki)

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.

Linia zabudowy, ma pozostać bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

Linie zabudowy, wyznaczono zgodnie z §4, ust. 1 rozporządzenia

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

Ze względu na charakter inwestycji, która pozostaje w obrysie istniejących budynków stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki i terenu inwestycji nie ulegnie zmianie tj. pozostanie na istniejącym poziomie 46%.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej budynku frontowego (tj. 19,0 m) jak i oficyny (boczna - 10,0 m, tylna - 11,0 m) na wnioskowanej działce pozostanie bez zmian.

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.)

Dla projektowanej zmiany sposobu użytkowania budynku frontowego i oficyny ustala się:

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku frontowego *(na dzień wydania decyzji wysokość wynosi ok. 17,7 m, wg laserowego skanu miasta – program „MAPER”)* jak i oficyny *(na dzień wydania decyzji wysokość wynosi ok. 3,6 m, wg laserowego skanu miasta – program „MAPER”)* - nie ulega zmianie

e. Geometria dachu.

Dla projektowanej zmiany sposobu użytkowania budynku frontowego i oficyny ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- geometria dachów przedmiotowych budynków tj.: układ połaci dachowych *(jedno i dwuspadowy dla budynku frontowego i dwuspadowy dla oficyny)*, wysokość kalenic *(na dzień wydania decyzji wysokość ta wynosi ok. 18,3 m dla budynku frontowego i ok. 5,8 m dla oficyny, wg laserowego skanu miasta – program „MAPER”)*, kąty nachylenia połaci dachowych *(na dzień wydania decyzji wartość ta wynosi ok. 20° 40' dla budynku frontowego i 30° dla oficyny, wg laserowego skanu miasta – program „MAPER”)*, kierunki kalenic - pozostają bez zmian.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8, rozporządzenia.

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

- dla projektowanej zmiany sposobu użytkowania budynku frontowego na dz. nr 95/2 i dz. nr 95/3 ustala się konieczność usytuowania tego obiektu w granicy z działkami nr 94/4 i 109 z uwagi na istniejącą zabudowę w granicy działek,
- dla projektowanej zmiany sposobu użytkowania budynku oficyny na dz. nr 95/6 ustala się konieczność usytuowania tych obiektów w granicy z działkami nr 94/8 z uwagi na istniejącą zabudowę w granicy działek,
- wysokość górnych krawędzi elewacji i kalenic budynków zlokalizowanych na działce nr 95/2, 95/3, 95/6 winna być, na etapie sporządzania projektu budowlanego, potwierdzona pomiarem geodezyjnym wykonanym przez uprawnionego geodetę. Wyżej podane wymiary pionowe (wysokość) obliczone na podstawie laserowego skanu miasta, w przybliżeniu odpowiadają stanowi istniejącemu, nie są jednak precyzyjnymi pomiarami geodezyjnymi,
- wszelkie urządzenia techniczne winny być zlokalizowane w bryle budynku, w ramach wysokości określonych w pkt 1e.
- w pozostałym zakresie dla przedmiotowej działki obowiązują w szczególności warunki określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

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

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i gospodarki wodnej (z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska znak: WS-09.AS.7624- 460/10 z dnia 26(1).07.2010 r.).

• **Pod względem ochrony zieleni:**

- z uwagi na fakt, że budynek przy ul. Stradomskiej 12-14 wpisany jest do rejestru zabytków (znak: A-119, zespół poklasztorny Bożogrobców, 17.II.1975), na przedmiotowym terenie obowiązują przepisy wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 Nr 162 Poz. 1568 z póź. zm.).
- na działkach objętych wnioskiem rosną liczne drzewa i krzewy ozdobne m.in.: klony, kasztanowce, robinia, jesiony, grab, lipy oraz świerki, bzy, róże i śnieguliczki. Ponadto miejscami występują drzewa owocowe.
- usunięcie drzew i krzewów owocowych nie wymaga zezwolenia. (Art. 83. ust. 6 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody).
- zachowanie i zabezpieczenie przed zniszczeniem drzew ozdobnych znajdujących się na działce nr 95/6 tj.: grabu, jesionu oraz kasztanowca rosnących w części północno-wschodniej jak również lipy rosnącej w północnej części oraz klonu i robinii rosnących w północno-zachodniej części działki.
- dążenie do zachowania 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.
- zastosowanie technologii pozwalającej na ochronę systemów korzeniowych istniejących drzew; prowadzenie prac sposobem ręcznym w ich zasięgu; zakaz składowania materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych; zabezpieczenie drzew na czas trwania budowy (koron, pni i systemów korzeniowych).

W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy poza pkt 1 ppkt 1) 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:

• **Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej i geologii:**

- rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami MPWiK S.A. w Krakowie,
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1, art. 38 ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 239 poz. 2019 ze zmianami),
- wymagane jest określenie w decyzji o pozwoleniu na budowę warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji (zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27.04.2001 r. o odpadach Dz. U. Nr 62 poz. 628 ze zm.),
- niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu,
- ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 roku w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. Nr 126 poz.839).

• **Pod względem ochrony 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 lub lokalne źródła na

paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna).

- w związku z występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od ul. Stradomskiej planowany obiekt winien być projektowany i realizowany w sposób zapewniający odpowiednią, zgodną z przepisami prawa, ochronę przed hałasem.
- eksploatacja instalacji powodująca emisję hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza granicami inwestycji – art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska.

a. 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, podlegając ochronie, formy przyrody.

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

Kamienica przy ul. ul. Stradomskiej 12-14 wpisana jest do rejestru zabytków pod nr A-119 (zespół poklasztorny Bożogrobców) decyzją z dnia 17.II.1975. Leży w obrębie układu urbanistycznego dawnego miasta Kazimierza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A12 decyzją z dnia 23.02.1934 oraz na Listę Dziedzictwa Światowego UNESCO. Usytuowana jest na obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta”, zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 08.09.1994 r.

Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt decyzji postanowieniem z dnia 06.08.2010 r. znak: OZKr.KU.JJ.531-230/10 pod warunkiem:

- ze względu na prezentowane warunki historyczne i zabytkowe, przed przystąpieniem do wszelkich prac, związanych ze zmianą funkcji przedmiotowego budynku, jego remontem czy zagospodarowaniem działki, należy sporządzić ekspertyzę o jego aktualnym stanie technicznym, wykonać wyprzedzające badania archeologiczne (na które należy uzyskać w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie odrębne pozwolenie konserwatorskie), badania architektoniczne, badania na obecność polichromii, a także przygotować program prac konserwatorskich, zawierający pełny spis elementów zabytkowych, znajdujących się w obiekcie. Realizacja inwestycji objętej projektem decyzji j/w, zachowująca walory zabytku, ujawnione w wyniku przeprowadzonych w/w badań, wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

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

- **Zaopatrzenie w wodę** jest możliwe dla planowanej inwestycji w oparciu o istniejące przyłącze wodociągowe na zasadzie rozbudowy istniejącej instalacji wodociągowej (poza wodomierzem) po sprawdzeniu przepustowości przyłącza i w oparciu o miejski wodociąg DN 150 mm, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektu o mocy przyłączeniowej około 500 kW do sieci dystrybucyjnej poprzez budowę:

- stacji transformatorowej 15/0,4kV wewnętrznej,
 - dwóch linii kablowych 15kV (od miejsca wcięcia w istniejący kabel SN relacji st. tr. 1075 - st. tr. 1467, do proj. st. tr.),
 - sieci rozdzielczej 0,4kV oraz inst. wewnętrznych,
- na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię ciepłą** jest możliwe dla planowanej inwestycji w oparciu o istniejący gazociąg niskiego ciśnienia zlokalizowany na dz. nr 165/2 w ul. Stradomskiej, na zasadzie rozbudowy istniejącej instalacji gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

b. Sposób zaopatrzenia w środki łączności.

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

c. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:

– **Odprowadzenie ścieków** jest możliwe dla planowanej inwestycji w oparciu o istniejące przyłącze kanałowe na zasadzie rozbudowy istniejącej instalacji kanałowej po sprawdzeniu przepustowości przyłącza i w oparciu o miejski kanał ogólnospławny o przekroju 75/115 cm, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

– **Odprowadzenie wód opadowych** jest możliwe dla planowanej inwestycji w sposób dotychczasowy, do miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci

– **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 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Stradomska w Krakowie w zakresie ruchu kołowego i ruchu pieszego.

e. Warunki w zakresie komunikacyjnej obsługi inwestycji (wynikające z opinii ZIKiT w Krakowie znak: ZIKiT/S/44776/10/IUO/33297 z dnia 07.07.2010 r.):

- obszar inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Stradomska, (zgodnie z art.61 ust. 1 pkt. 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz.U.03.80.717));
- 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));
- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od ulicy Stradomskiej z wykorzystaniem dwóch istniejących zjazdów;
- linia planowanej zabudowy przy ul. Stradomskiej winna być zgodna z linią istniejącej zabudowy na działce nr 95/2 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście;
- Inwestor winien zrealizować/zapewnić miejsca postojowe, w ilości stosownej do planowanego zagospodarowania, na własnym terenie lub poza pasami drogowymi dróg 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

(Ustalenia dotyczące terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi- wynikające z opinii Wydziału Spraw Społecznych i Zarządzania Kryzysowego UMK znak:OC-03.6215-316/10 z dnia 20.07.2010:

- projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, lecz w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią ze strony Wisły. W przypadku zaistnienia powodzi tysiącletniej ($Q_{0,1\%}$) należy liczyć się z możliwością zalania terenu do rzędnej około 206,00 m n.p.m.,

- inwestor, projektant i wykonawca winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek zagrożenia, polegających min. na realizacji obiektów bez podpiwniczeń, z podniesionym poziomem parteru a także stosowania materiałów budowlanych odpornych na wodę,
- biorąc pod uwagę uwarunkowania zawarte w pkt 1 wskazane jest ubezpieczenie inwestycji od powodzi i jej skutków,
- prace nie mogą być prowadzone w okresie bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- w razie wystąpienia zagrożenia powodzią w trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji obowiązkiem inwestora i wykonawcy jest zabezpieczenie na budowie ludzi i sprzętu,

7. Inne:

- Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03. 80.717 ze zmianami) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1, art. 38 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zmian.)
- Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego
- 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.

Przygotowała:
mgr inż. arch. Małgorzata Ohly-Radomska
wpisana na listę
samorządu zawodowego architektów
nr ewid. MP-0439




z up. PREZ. UMIAST
Adam Bik-Multanowski
Kierownik Biura
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNEJ

Część tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej z dnia 22.07.2010 r. 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) przeprowadzonej dla działki budowlanej nr 95/2, 95/3 i 95/6 obr. 3 Śródmieście, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania, polegającej na realizacji zamierzenia pn.:

„Zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego (wielorodzinnego z usługami w parterze) i oficyny (budynku usługowo-biurowego) na budynek usługowy (hotel z restauracją i zapleczem usługowym) oraz budowa parkingu naziemnego na działkach nr 95/2, 95/3 i 95/6 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście oraz z wjazdami z działki nr 165/2 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Stradomskiej 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 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) sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że warunkiem utrzymania ładu przestrzennego miejsca spełnienie następujących warunków:

1. W zakresie funkcji zabudowy:

- dominująca w obszarze: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (np. dz. nr 110, 109, 130, 129, 112 itd.), uzupełniona wydzielonymi w parterach i na wyższych kondygnacjach lokalami usługowymi, komercyjnymi, nieuciążliwymi (np. sklepy - dz. nr 115, 127/1, 109, 130 i wnioskowana) oraz usługowa (np. dz. nr 127/2 – Fitness, 94/4 – kościół, 96/3 - przedszkole).
- dostępna z ul. Stradomskiej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniona wydzielonymi w parterach lokalami usługowymi (np. dz. nr 115, 123, 130 i dz. 127/1) i usługowa (np. dz. nr 127/2 – Fitness, 94/4 – kościół, 96/3 - przedszkole)).

W związku z powyższym funkcja wnioskowana, tj. zabudowa usługowa, jest zgodna z funkcją dostępną z tej samej drogi publicznej.

2. W zakresie charakterystyki cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich:

a. w zakresie linii zabudowy:

Przy ulicy Stradomskiej jak i pozostałych ulicach znajdujących się w obszarze analizowanym występują budynki w zwartej, pierzejowej zabudowie mieszkalnej, usługowej i mieszkalno-usługowej, które lokalizowane są w granicy z działkami drogowymi. Wyznaczają one obowiązujące linie zabudowy. Przy ul. Stradomskiej występuje zabudowa w granicy z dz. drogową nr 165/2.

Oprócz zabudowy frontowej usytuowanej w linii zabudowy ul. Stradomskiej, tj. w granicy z dz. drogową nr 165/2, występują w głębi działek budynki oficynowe, usytuowane równoległe lub prostopadłe do osi w/w ulicy (np. dz. nr 123, 127/2, 95/6-wnioskowana).

Wnioskowany budynek oficyny usytuowany jest w głębi zabudowy, w granicy z innymi budynkami i otoczony inną zabudową oficynową, która nie wyznacza linii zabudowy i jednocześnie nie ma wpływu na istniejące linie zabudowy. Występujące w obszarze linie zabudowy – n.p. wzdłuż ulicy Stradomskiej pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny pasów drogowych w związku z powyższym linie zabudowy nie ulegną zmianie.

Wobec tego, że planowana inwestycja polega m. innymi na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków (frontowy i oficyna), bez zmiany ich usytuowania, występujące w obszarze linie zabudowy mają pozostać bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

b. w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy, w tym powierzchni biologicznie czynnej:

Jak wykazano w zestawieniu do analizy średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla obszaru analizowanego wynosi 74%. Wskaźnik na tym poziomie zapewnia utrzymanie charakterystycznej, średniej powierzchni zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Dla przedmiotowego terenu objętego wnioskiem (sumaryczna powierzchnia działek nr 95/6, 95/2, 95/3) w/w wskaźnik wynosi: 46%.

Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku frontowego jak i oficyny na działkach nr 95/2, 95/3 i 95/6 nie pociągnie za sobą zmiany zagospodarowania terenu przedmiotowej działki, pod względem wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do jej powierzchni oraz częściowo udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźnik na tej działce nie ulegnie więc zmianie, co zapewni jednocześnie utrzymanie istniejącej intensywności zabudowy występującej wzdłuż ul. Stradomskiej.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki obliczono wg Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej.

W związku z powyższym nie znaleziono podstaw do wyznaczenia innych wskaźników niż w/w określone.

c. w zakresie szerokości elewacji nowej zabudowy:

Szerokość elewacji frontowych budynków zlokalizowanych przy ulicy Stradomskiej jest różnorodna, co wynika z własności gruntów, na których zlokalizowane są owe obiekty.

Szerokość elewacji frontowych budynków zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej w analizowanym obszarze wynosi od ok. 12,0 m (dz. nr 94/3) do ok. 72,0 m (dz. nr 95/2-wnioskowana).

Szerokość elewacji frontowych przedmiotowych budynków (frontowego i oficyny) w analizowanym obszarze wynosi ok. 72,0 m (dz. nr 95/2 - budynek frontowy) i ok. 81,0 m (dz. nr 95/6 - oficyna). Podobnie jak wskaźnik powierzchni, szerokość elewacji istniejących budynków nie ulega zmianie, ze względu na charakter inwestycji (przebudowa).

W związku z powyższym nie znaleziono podstaw ani możliwości do wyznaczenia innej szerokości elewacji frontowej.

zakresie wysokości elewacji nowej zabudowy:

W obszarze analizowanym występują gzymsy pośrednie i wieńczące. Wysokość elewacji frontowych określa poziom gzymsu podbudowującego okap lub attyka. W obszarze analizowanym w/w wysokości w pierzejach ulic są zbliżone i odpowiadają ilościom kondygnacji nadziemnych poszczególnych budynków. Z uwagi na różnice w wysokości samych kondygnacji i ich ilości, linia gzymsów w pierzejach ul. Stradomskiej charakteryzuje się uskokami. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla zabudowy położonej w pierzei ulicy Stradomskiej w obszarze analizowanym jest niewiele zróżnicowana i mieści się w przedziale od 2 (dz. nr 88/3) do 4 kondygnacji tj. ok. 21,75 m

(dz. Nr 95/2). Przedmiotowy, czterokondygnacyjny budynek frontowy ma wysokość elewacji frontowej ok. 17,7 m.

W przeciwieństwie do zabudowy oficynowej, której wysokości są zróżnicowane i wynoszą od 1 do 4 kondygnacji tj. od 3,6 m (dz. nr 95/6-wnioskowana) do 12,94 m (dz. nr 109). Przedmiotowy, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem budynek oficyny ma wysokość elewacji frontowej ok. 3,6 m.

Jak zaznaczono w analizie przebudowa budynku frontowego jak i oficyny na cele mieszkalne nie pociąga za sobą zmiany wysokości elewacji jak i wysokości kalenicy oraz geometrii dachu i zgodnie z art. 3 w/w Rozporządzenia, ze względu na charakter inwestycji w której nie ulegają zmianie w/w parametry, badanie ich jest bezprzedmiotowe, ponieważ w żadnym stopniu nie zaważą one na rozstrzygnięciach w omawianej sprawie.

Niemniej, określono parametry wysokościowe budynków na działce wnioskowanej i na działkach sąsiednich wnioskowanej inwestycji na podstawie laserowego skanu miasta (program "MAPER") wynoszą na :

- dz. nr 109 dla: - budynku frontowego - el. frontowa ok. 12,8 m, kalenica ok. 14,9 m,
- oficyny tylnej - elewacja ok. 12,94 m; kalenica ok. 15,7 m,
- **dz. nr 95/2 dla: - budynku frontowego - el. frontowa ok. 17,7 m, kalenica ok. 18,3 m,**
- **dz. nr 95/6 dla: - budynku oficynowego - el. frontowa ok. 3,6 m, kalenica ok. 5,8 m,**
- dz. nr 110 dla: - budynku frontowego - el. frontowa ok. 21,75 m, kalenica ok. 23,8 m,
- dz. nr 88/3 (ul. Stradomska 8) dla: - budynku frontowego - el. frontowa ok. 9,14 m, kalenica ok. 13,0 m,
- dz. nr 122 dla: - budynku frontowego - el. frontowa ok. 13,7 m, el. tylna 15,9 m, kalenica ok. 17,1
- oficyny tylnej - el. frontowa ok. 9,5 m; kalenica ok. 11,2 m,
- oficyn bocznych w granicy z dz. nr 123 - elewacja ok. 9,4 i 12,5 m; kalenica odpowiednio ok. 12,3 i ok. 11,5 m,
- dz. nr 123 dla: - budynku frontowego - el. frontowa ok. 12,6 m, el. tylna 13,1 m, kalenica ok. 15,2
- oficyny tylnej - el. frontowa ok. 12,3 m; kalenica ok. 13,5 m,
- oficyn bocznych w granicy z dz. nr 122 - elewacja ok. 9,4 i 12,5 m; kalenica odpowiednio ok. 10,1 i ok. 13,8 m,
- oficyny bocznej w granicy z dz. nr 127/1 - elewacja ok. 12,0 m; kalenica ok. 13,5 m,
- garaży w granicy z dz. nr 127/2 - elewacja ok. 2,7 m; kalenica ok. 3,2 m,
- dz. nr 127/1 dla: - budynku frontowego - el. frontowa ok. 15,5 m, attyka ok. 17,8 m, kalenica ok. 20,3 m,
- oficyny bocznej w granicy z dz. nr 123 - elewacja ok. 9,4 m; kalenica ok. 11,5 m,
- oficyny bocznej w granicy z dz. nr 130 - elewacja ok. 4,0 m; kalenica ok. 5,3 m,
- dz. nr 127/2 dla: - budynku - el. frontowa ok. 10,0 m, kalenica ok. 12,5 m,
- dz. nr 130 dla: - budynku frontowego w granicy z dz. nr 127/1 - el. frontowa ok. 14,5 m, kalenica ok. 17,1 m,
- oficyny w granicy z dz. nr 127/1 - el. frontowa ok. 13,7 m; kalenica ok. 16,5 m,
- budynku frontowego w granicy z dz. nr 127/2 - el. frontowa ok. 15,0 m, kalenica ok. 18,0 m,

W związku z wymienioną sytuacją przestrzenną, możliwe jest wyłącznie kontynuowanie istniejących gabarytów wysokości, co pozwoli na zachowanie ładunku przestrzennego ukształtowanego przez lata, a wynikającego z historycznych uwarunkowań lokalizacją budynków o podobnych parametrach. Dlatego biorąc pod uwagę parametr wysokościowy sąsiednich budynków frontowych jak i oficyn na wnioskowanych działkach oraz charakter inwestycji (przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego) uznano za najwłaściwsze kontynuowanie istniejących parametrów wysokości na działce wnioskowanej zwłaszcza, że nie ulegną one zmianie podczas planowanych prac.

e. w zakresie geometrii dachu:

W obszarze analizowanym, zabudowa dostępna z tej samej drogi publicznej tj. ul. Stradomskiej posiada głównie dachy jedno, dwu i wielospadowe, o różnym kącie nachylenia od około 15° do ok. 40°. Występuje również dach płaski na współczesnym budynku przedszkola na dz. nr 96/3. Kalenice dachów znajdują się na mało zróżnicowanej wysokości i są równoległe do osi ulicy. Oficyny mają

dachy jednospadowe. Wyjątkowo na wnioskowanej działce pojedynczy o formie części kopuły (absyda). W obszarze analizowanym występują dekoracyjne zwieńczenia dachów w postaci tympanonu lub facjat. Występuje doświetlanie przestrzeni poddaszy nieużytkowych niewielkimi okienkami umieszczonymi w pasie ścianki kolankowej poddasza a użytkowych pojedynczymi małymi lukarnami (dz. nr 88/3) lub oknami połaciowymi (dz. nr 95/6).

Na wnioskowanym terenie (dz. nr 95/2) budynek frontowy ma dach jest jednospadowy o kącie nachylenia połaci ok. 20° i dach dwuspadowy o kącie ok. 40°. Oficyna (dz. nr 95/6) posiada dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci ok. 30°.

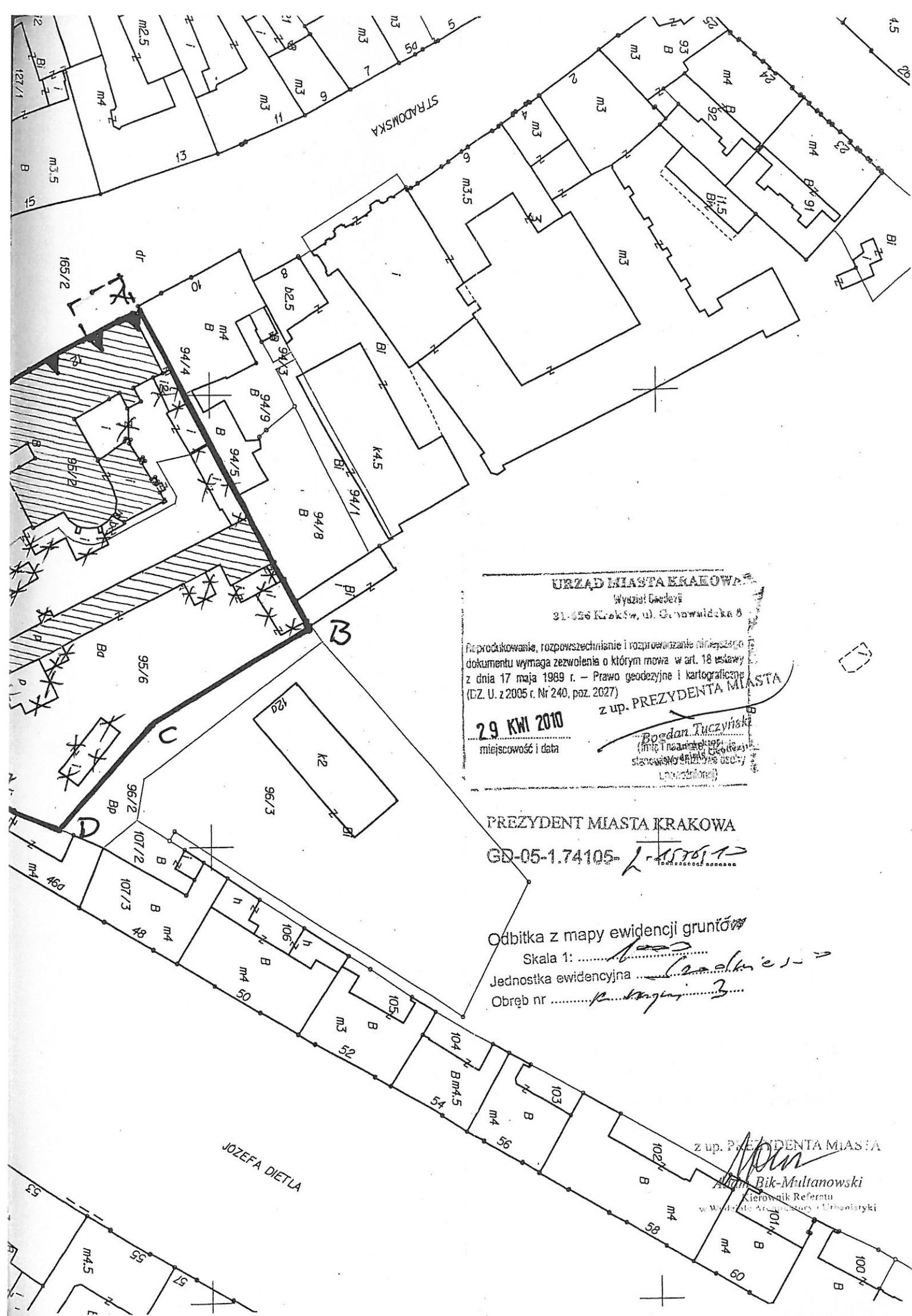
Należy kontynuować zasadę wyznaczenia wysokości kalenic dachów zastosowaną przy wyznaczaniu wysokości elewacji budynków tj. kontynuowanie istniejących gabarytów wysokości, co pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego ukształtowanego przez lata, a wynikającego z historycznych uwarunkowań lokalizacją budynków o podobnych parametrach. Dlatego biorąc pod uwagę parametr wysokościowy sąsiednich budynków frontowych jak i oficyn na wnioskowanych działkach oraz charakter inwestycji (przebudowa i zmiana sposobu użytkowania mieszkalno-usługowego) uznano za najwłaściwsze kontynuowanie istniejących parametrów wysokości na działkach wnioskowanych zwłaszcza, że nie ulegną one zmianie podczas planowanych prac.

Przygotowała:
mgr inż. arch. Małgorzata Ohly-Radomska
wpisana na listę samorządu zawodowego architektów
nr ewid. MP-0439



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam M. Mularowski
Przewodniczący Komisji
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Geodezji

31-456 Kraków, ul. G. Nowakowska 8

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027)

29 KWI 2010

miejsowość i data

z up. PREZYDENTA MIASTA

Bogdan Tuczyński
(imię i nazwisko)
stanowisko i funkcja
(podpis)

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

GD-05-1.74105-1-10101-1

Odbitka z mapy ewidencji gruntów

Skala 1: 1000

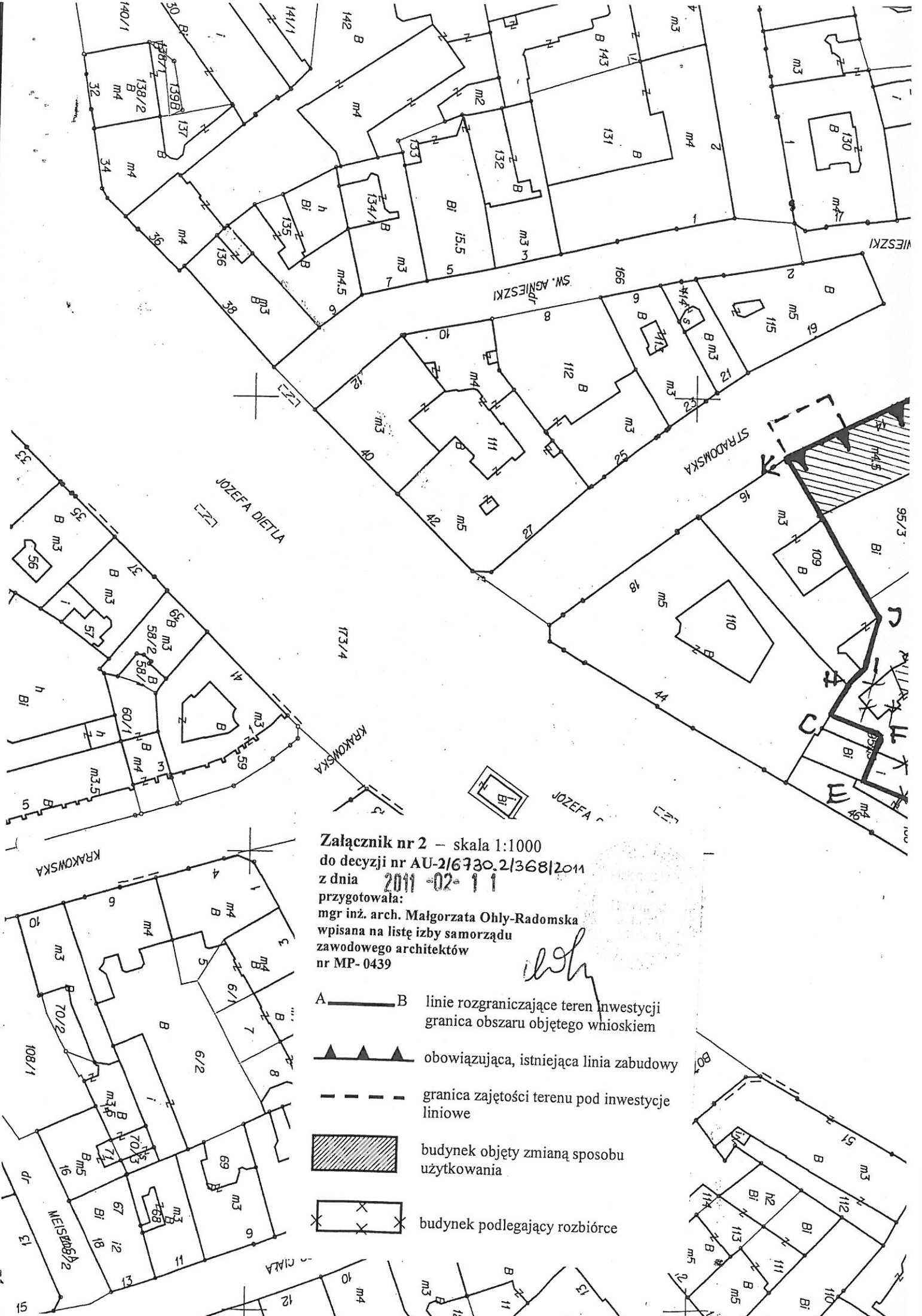
Jednostka ewidencyjna 1000

Obręb nr 1000

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Multanowski

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik nr 2 – skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/368/2011
z dnia 2011-02-11
przygotowała:
mgr inż. arch. Małgorzata Ohly-Radowska
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr MP- 0439

- A — B linie rozgraniczające teren inwestycji
granica obszaru objętego wnioskiem
- ▲ obowiązuja, istniejąca linia zabudowy
- granica zajętości terenu pod inwestycje liniowe
- ▨ budynek objęty zmianą sposobu użytkowania
- ✕ budynek podlegający rozbiórce

