

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.MTK.7331-1207/10

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI MIESZKANCOW
Kraków, dnia 28.01.2011 r.
ul. J. Kasprówicza 29

DECYZJA NR AU-2/6730.2/277/2011
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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. Kasprówicza 29, 31-523 Kraków,
z dnia 17.05.2010 r. (korekta wniosku – pismo z dnia 30.07.2010 r.)

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **budowa budynku handlowo-usługowego na działce nr 161/4 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną (drogową) na części działek nr 161/2, 303, 300/6 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze oraz wjazdem z działki nr 161/2 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Rzemieślniczej i ul. Wadowickiej 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 17.05.2010 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. Kasprówicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: budowa budynku handlowo-usługowego na działce nr 161/4 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 161/2 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Rzemieślniczej i ul. Wadowickiej w Krakowie.

W trakcie prowadzonego postępowania pismem z dnia 30.07.2010 r. Gmina Miejska Kraków działająca przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprówicza 29, 31-523 Kraków – skorygowała wniosek poprzez rozszerzenie granic terenu objętego wnioskiem w zakresie wjazdu i infrastruktury technicznej (drogowej) o działki nr 303 i 300/6 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze.

W związku z powyższym, obecnie tytuł inwestycji brzmi: budowa budynku handlowo-usługowego na działce nr 161/4 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną (drogową) na części działek nr 161/2, 303, 300/6 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze oraz wjazdem z działki nr 161/2 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Rzemieślniczej i ul. Wadowickiej 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 Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie z dnia 08.11.2010 r. znak: KRA/5141/0432/10/06714/ZK w odniesieniu do terenów górniczych
2. Postanowienie Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 02.12.2010 r. znak: PR.VIII.7331/1-193/10 w zakresie zadań samorządowych o znaczeniu ponadlokalnym.

Ponadto w toku postępowania wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Wojewody Małopolskiego. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 ust. 1 tej ustawy, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Tym samym, z uwagi na niezajęcie stanowiska przez Wojewodę Małopolskiego we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

Zwraca się jednak uwagę, że milczące uzgodnienie, dokonane na etapie ustalania warunków zabudowy, nie przesądza o treści stanowiska tego organu na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego, o ile takie stanowisko (w formie odpowiedniej opinii, uzgodnienia, pozwolenia itp.) jest wymagane przepisami prawa.

Uzyskano ponadto następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 02.09.2010 r. znak: ZIKiT/S/59566/10/IUO/44552 w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 30.06.2010 r. znak: WS-09.JW.7624-291/10 w zakresie ochrony środowiska
3. Opinię Uzdrowskiego Zakładu Górniczego z dnia 04.11.2010 r. znak: UZG-48/2010 w odniesieniu do terenów górniczych

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 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z treścią art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie

gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.) przepisów tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.

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

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Grzegorza Słońskiego wpisanego na listę izby samorządu zawodowego urbanistów - nr KT-374.

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

Pismem z dnia 15.06.2010 r. Krakowskie Zakłady Eksploatacji Kruszywa S. A. wyraziły swoją krytyczną opinię i wniosły następujące uwagi cyt.: „Planowana inwestycja spowoduje zbyt duże zagęszczenie urbanistyczne w okolicy. Budowa budynku o planowanej funkcji spowoduje, iż zakorkowana obecnie ul. Rzemieślnicza stanie się całkiem nieprzejezdna. Dostęp do planowanego terenu inwestycji przewidziany jest z działki nr 161/2, przez którą biegnie droga dojazdowa do biurowca Krakowskich Zakładów Eksploatacji Kruszywa S. A. przy ul. Rzemieślniczej 1 oraz do pawilonu „Komfort”. Pogorszy to komunikację na tej drodze, ponieważ już teraz jej pobocza są wykorzystywane do celów parkingowych. Przedmiotowa działka nr 161/4 oraz będące w naszym użytkowaniu działki nr 160/3 i 159/3 są jednymi z ostatnich terenów zielonych w tej okolicy, a w ostatnich miesiącach posadzono na nich dodatkowo kilkanaście nowych drzewek. Budowa budynku na pewno zniszczy tę zieleń. Firma Krakowskie Zakłady Eksploatacji Kruszywa S. A. w 2009 r. wystąpiła do UMK z wnioskiem o wydierżawienie działki nr 161/4 pod budowę zielonego parkingu z kostki ażurowej, przy utrzymaniu istniejącego zadrzewienia. Wydział Skarbu Miasta UMK pismem znak GS-06.IG.722430-3-30/09 z dnia 10.03.2009 r. odmówił dzierżawy, motywując iż „teren ten powinien pozostać terenem zieleni miejskiej spełniającym ważną funkcję w środowisku przyrodniczym miasta”. Jednak parking byłby tu bardziej praktycznym rozwiązaniem niż nowy budynek w okolicy, w której każda uliczka jest zapchana parkującymi autami klientów.

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 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmian./.

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 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 budynku na działce, gabaryt i forma architektoniczna obiektu, rozwiązanie dojazdu oraz przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich. Kwestia 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.

W kwestii zarzutu podniesionego w zakresie drogi dojazdowej do planowanej inwestycji, wyjaśnić należy, że na etapie ustalania warunków zabudowy zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z dnia 2003 r., Nr 80, Poz. 717 z późn. zmianami) bada się jedynie dostęp inwestycji do drogi publicznej, zaś kwestie dotyczące szczegółowych parametrów projektowanych dróg dojazdowych są szczegółowo uregulowane w przepisach odnoszących się do następnego etapu procesu inwestycyjnego: projektu budowlanego i pozwolenia na budowę. Wskazać należy ponadto, że, planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zaopiniowane przez właściwy do tego organ, tj. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie jako zarządcą drogi, a warunki wynikające z tej opinii są zawarte w treści decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w trakcie prowadzonego postępowania przedmiotowy wniosek został skorygowany w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji (poprzez rozszerzenie granic terenu objętego wnioskiem w zakresie wjazdu i infrastruktury technicznej (drogowej) o działki nr 303 i 300/6 obr. 30 jedn. ewid. Podgórze) zgodnie z opinią i ustaleniami Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

Natomiast na podstawie uzyskanej w sprawie pozytywnej opinii jednostki właściwej w sprawie ochrony zieleni Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, w punkcie 2a Załącznika Nr 1 do niniejszej decyzji określono warunki w zakresie ochrony zieleni, w tym dotyczące

ochrony drzew i krzewów na terenie inwestycji, w tym warunek, zgodnie z którym 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 wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

Równocześnie informuje się, iż pismem z dnia 03.08.2010 r. znak GS-05.71450-2-7/08 Wnioskodawca poinformował, iż po uzyskaniu ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego, podjęte zostaną czynności zmierzające do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego, w którym każdy będzie mógł wziąć udział na ogólnie obowiązujących zasadach. Nie wyklucza to możliwości nabycia nieruchomości przez Krakowskie Zakłady Eksploatacji Kruszywa S. A. w celu zagospodarowania jej zgodnie z potrzebami spółki po uprzednim uzyskaniu niezbędnych zezwoleń.

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.

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie i trybie
ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna
w dniu 01.03.2011
Kraków, dnia 15.03.2011

INSPEKTOR

Monika Kaczyk

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Białanowski
Kierownik Referatu
Wydział Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

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

WARUNKI ZABUDOWY TERENU

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

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.

„Budowa budynku handlowo-usługowego na działce nr 161/4 obr.30 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną (drogową) na części działek nr 161/2, 303, 300/6 obr.30 Podgórze oraz wjazdem z działki nr 161/2 obr.30 Podgórze przy ul.Rzemieśniczej i ul.Wadowickiej 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 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 usługowa
drogi publiczne
drogi wewnętrzne
obiekty infrastruktury technicznej

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, w szczególności na działkach nr 158/4 oraz 155, 156, 317, 158/4 obr.30 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku o funkcji handlowo-usługowej, budowie zjazdu z drogi dojazdowej z ul.Rzemieśniczej, budowie 15 miejsc postojowych naziemnych oraz przebudowie istniejącego układu drogowego.

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

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

a. **Linia zabudowy.**

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

- w odległości 10,5m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul.Rzemieśniczej. Linię tę ustalono zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia.
- w odległości 29m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul.Wadowickiej. Linię tę ustalono zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia.
- powstałą poprzez połączenie odcinkiem prostym dwóch punktów wyznaczonych w odległości 8m od punktu przecięcia ww. linii zabudowy, w celu zachowania widoczności skrzyżowania ulic Wadowickiej oraz Rzemieśniczej.

Dodatkowym ograniczeniem lokalizacji obiektu na przedmiotowym terenie, 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 istniejącej i projektowanej.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 161/4 obr.30 Podgórze ustala się do 18%. Wartość tę wyznaczono w oparciu o § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu jw. ustala się w wysokości min. 25%.

c. Szerokość elewacji frontowej (tj. zlokalizowanych od strony ul. Rzemieślniczej i Wadowickiej).

Szerokości elewacji frontowych planowanego budynku usługowego, w widoku ortogonalnym tych elewacji, od strony ul. Wadowickiej ustala się do 25m, a od strony ul. Rzemieślniczej do 12m. Wielkości te 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 prostym do frontu działki - liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu działki - liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę - liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki).

Ustala się wysokość do attyki dachu płaskiego planowanego budynku do 13m. Maksymalna wysokość całego budynku nie może przekroczyć wyżej określonej wysokości. Wysokość tę wyznaczono zgodnie z § 7. ust. 4 ww. rozporządzenia. Zgodnie z § 7. ust. 2. rozporządzenia powyższe wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

e. Geometria dachu.

Nowa zabudowa winna być przekryta dachem o następującej geometrii:

- dach płaski z wykształconą attyką;
- w przypadku lokalizacji urządzeń technicznych na dachu planowanego budynku, muszą być one w całości schowane za attyką lub odpowiednim elementem przesłaniającym, których wysokość nad terenem nie może przekroczyć wysokości maksymalnych określonych w pkt II.1.d;

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8. rozporządzenia.

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

W obszarze analizowanym stwierdzono następujące cechy kształtujące charakter istniejącej zabudowy, które powinny być kontynuowane przy planowaniu nowej zabudowy w tym terenie:

- ściany budynku - tynkowane oraz okładziny elewacyjne, w tym z blach powlekanych, systemowe ściany osłonowe szklane, wskazane akcentowanie poziomu parteru, poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur;
- wskazane stosowanie wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych detalu na elewacjach budynku;
- kolorystyka - wskazane kolory jasne i stonowane, odcienie bieli, beżu i szarości, dopuszcza się stosowanie akcentów kolorystycznych w odcieniach koloru niebieskiego, w nawiązaniu do kolorystyki zastosowanej na elewacjach budynków sąsiednich, wzdłuż ul. Wadowickiej;
- wymaga się równoległego usytuowania planowanego budynku do pasa drogowego ul. Wadowickiej.

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 i przed hałasem (wynikające z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: WS-09.JW.7624-291/10 z dnia 30.06.2010r.).

w wodę przedmiotowego terenu będą możliwe dopiero po zrealizowaniu przez MPWiK S.A. (wzdłuż ul.Rzemieślniczej) spięcia istniejącej magistrali wodociągowej Ø350 mm w ul.Skrzyneckiego (w rejonie ul.Rzemieślniczej) z magistralą wodociagową Ø600 mm w ul.Wadowickiej;

– **Zaopatrzenie w gaz:**

na zasadzie budowy przyłącza w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia, zlokalizowany w rejonie ul.Wadowickiej (dz.161/4), na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

– **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

na zasadzie budowy przyłącza, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

– **Zaopatrzenie w energię cieplną:**

na zasadzie budowy przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej o średnicy 2xDn400mm przebiegającej po terenie inwestycji, 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 i wód opadowych:**

w oparciu o istniejący miejski kanał ogólnospławny Ø 30cm biegnący w ul.Rzemieślniczej, po zrealizowaniu kolektora odciażającego o przekroju 80/120cm w ulicy Rydlówka, na odcinku od ul.Skrzyneckiego do włączenia do kolektora PWG, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. W przypadku, gdy ww. kanał nie posiada wystarczającej przepustowości, dla umożliwienia odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych z przedmiotowej inwestycji wymagana będzie przebudowa tego kanału (kanał niezbiorny) w tej samej trasie. Niniejsza decyzja nie dotyczy realizacji ww. sieci kanalizacji ogólnospławnej;

– **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 bezpośredni dostęp do dróg publicznych, które stanowią ul.Rzemieślnicza oraz, poprzez przyległość, ul.Wadowicka w Krakowie.

e. Inne warunki w zakresie komunikacji (wynikające z opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu znak: ZIKiT/S/59566/10/TUO/44552 z dnia 02.09.2010r.).

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, która stanowi ul.Rzemieślnicza poprzez przebudowany układ drogowy (w zakresie skrzyżowania ul.Rzemieślniczej z ul.Wadowicką), następnie zjazd na drogę wewnętrzną (działka nr 161/2 obr.30 Podgórze) oraz projektowany zjazd na teren inwestycji;
- projekt budowlany przebudowy ww. układu drogowego, w niezbędnym dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej zakresie (w szczególności zapewnienie bezpiecznej realizacji manewru umożliwiającego lewoskręt na ww. drogę wewnętrzną), należy uzgodnić z ZIKiT w Krakowie;
- projekt budowlany zjazdu z drogi wewnętrznej przebiegającej po terenie działki nr 161/2 obr.30 Podgórze należy uzgodnić z ZIKiT w Krakowie oraz uzyskać zgodę na wejście w teren ww. działki;
- projekt budowlany należy opracować w oparciu o rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999r.).
- w przypadku, gdy zapewnienie prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej będzie wiązało się z koniecznością rozbudowy dróg publicznych Inwestor na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, a przed wydaniem oświadczenia o warunkach przyłączenia do dróg lądowych i możliwości połączenia z drogą publiczną winien podpisać stosowną umowę zgodnie z art.16 Ustawy o drogach publicznych;
- trasy mediów przechodzących przez pas drogowy ul.Wadowickiej, ul.Rzemieślniczej oraz działki nr 161/2 obr. jw. należy uzgodnić w ZIKiT w Krakowie przed złożeniem dokumentacji projektowej w Zespole Koordynującym Usytuowanie Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu;

• **Pod względem ochrony zieleni:**

- Przesadzenie młodszych drzew (dęby, lipy, wiśnie) i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją w inne miejsce (po uzyskaniu zezwolenia), kierując się wiekiem, wymiarami, charakterem i stanem poszczególnych egzemplarzy;
- 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) posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni;

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

- rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z informacją 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 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);
- eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza oraz emisję hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji w powietrzu oraz hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji zgodnie z art.144 ustawy Prawo ochrony środowiska;

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:**
(wniosek nie obejmuje realizacji sieci infrastruktury technicznej)

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

- **Zaopatrzenie w wodę:**
przedmiotowej inwestycji w oparciu o miejski wodociąg Ø100mm w ul.Rzemieślniczej, na zasadzie budowy przyłącza, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Prawidłowe warunki zasilania

f. Wymagana ilość miejsc parkingowych.

Na terenie własnym należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu zabudowy.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (wynikające z opinii Uzdrowskiego Zakładu Górniczego „Mateczny” w Krakowie znak: UZG-48/2010 z dnia 04.11.2010r. oraz zgodnie z postanowieniem Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie znak: KRA/5141/0432/10/06714/ZK z dnia 08.11.2010r.):

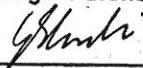
- warunki ogólne: projektowana inwestycja realizowana będzie w rejonie istniejącej zabudowy;
- warunki geologiczne: wg dotychczasowego rozpoznania geologicznego w rejonie projektowanej inwestycji można oczekiwać występowania utworów czwartorzędowych – piasków aluwialnych i dyluwii piaszczystych o miąższości ok. 5-10m. Poniżej nich zalegają osady ilaste trzeciorzędu (o miąższości ok. 10-15m), pod którymi należy oczekiwać wapieni jury, w stropie których występują piaszczyste osady (prawdopodobnie paleogenu), z którymi związane jest występowanie wód leczniczych „Matecznego”;
- warunki górnicze: teren projektowanej inwestycji znajduje się na obszarze górniczym „Mateczny I”, w jego południowo-zachodniej części. W odległości około 400m na NNE znajduje się ujęcie wody leczniczej „Geo-2A”. W odległości około 360m na NNE znajduje się ujęcie wody leczniczej „M-4”, zaś ujęcie wody leczniczej „M-3” oddalone jest o ok. 550m na N;
- eksploatacja wód leczniczych prowadzona na obszarze górniczym „Mateczny I” nie będzie miała wpływu na planowaną inwestycję jeżeli warunki hydrodynamiczne w obrębie utworów czwartorzędowych i zalegających poniżej nich utworów trzeciorzędowych i jurajskich nie zostaną zmienione w trakcie realizacji inwestycji i w okresie późniejszej eksploatacji obiektu powstałego w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji. Nie dopuszcza się zatem by inwestycja realizowana była w obrębie utworów ilastych trzeciorzędu (w czasie budowy nie może być usunięta lub w jakikolwiek sposób naruszona warstwa ilów trzeciorzędowych), zaś w obrębie utworów czwartorzędowych wykopy nie powinny być wykonywane poniżej głębokości 4,5-5,0m;
- nie przewiduje się ujemnego wpływu planowanej inwestycji na złoża wód leczniczych jeśli:
 - o do gruntu i wód podziemnych nie będą odprowadzane żadne wody,
 - o ewentualne odwodnienie wykopów prowadzone będzie tylko w czasie realizacji inwestycji (wykopy budowlane),
 - o nie zostaną wykonane otwory w celu wykorzystania ciepła ziemi oraz w celu zaopatrzenia obiektu w wodę,
 - o przedstawiciel Uzdrowskiego Zakładu Górniczego „Mateczny” będzie miał prawo do bieżącego zapoznawania się z zakresem prac ziemnych i stwierdzanym w trakcie ich prowadzenia profilem geologicznym oraz do pobierania próbek gruntu i wody;
 - o termin przystąpienia do prac geologicznych i ziemnych zgłoszony zostanie z wyprzedzeniem do Uzdrowskiego Zakładu Górniczego „Mateczny”.

7. Inne:

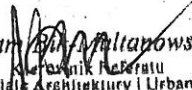
- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz. 628 z późn. zmianami) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych.

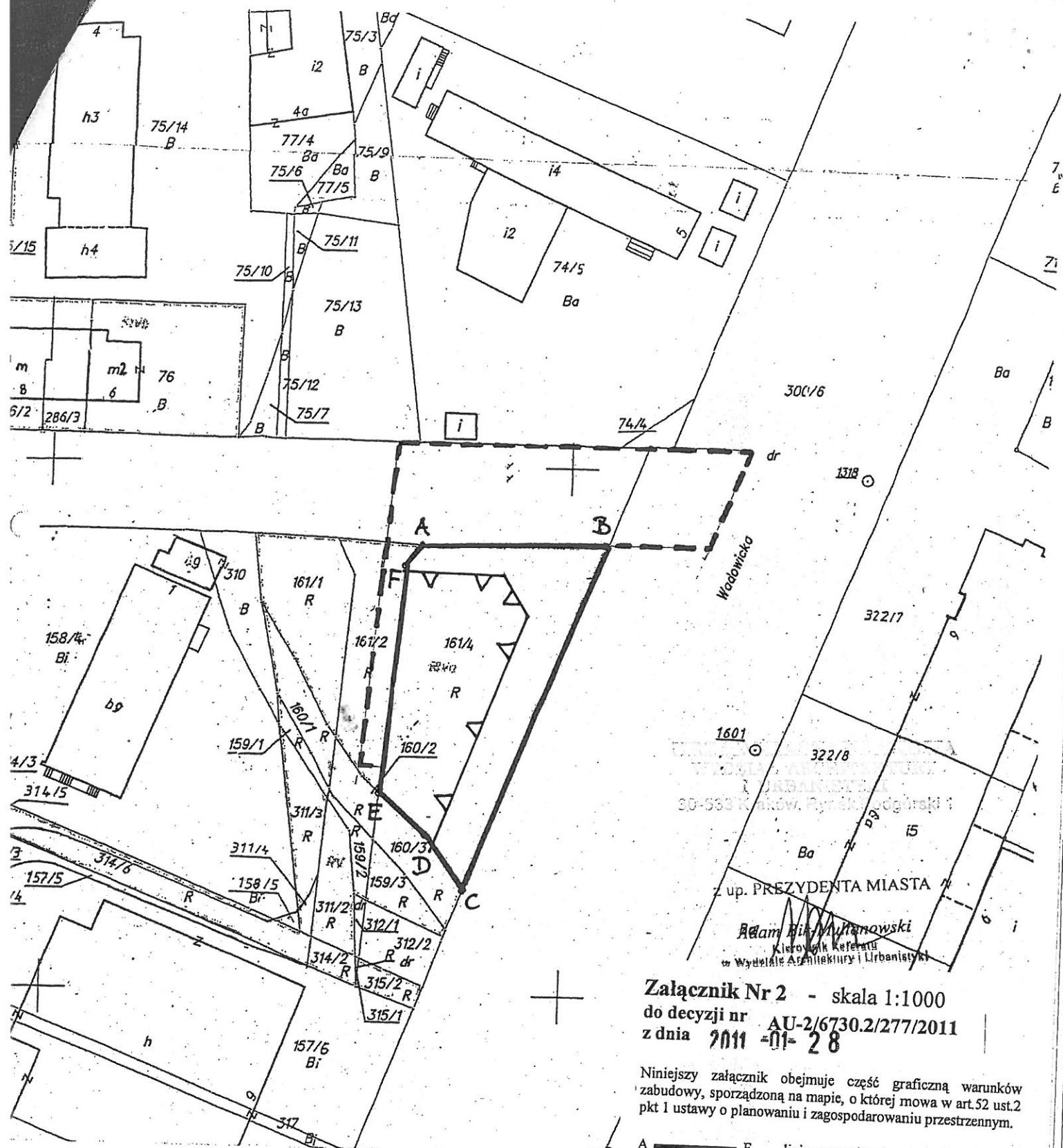
- Na elementy infrastruktury technicznej i drogowej, które nie są objęte niniejszą decyzją może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03. 80.717 ze zmianami).
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- O wydanie decyzji pozwolenia na budowę Inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Projekt decyzji przygotował:
mgr inż. arch. Grzegorz Słoński
wpisany na listę samorządu zawodowego urbanistów
nr ewid. KT-374

Grzegorz Słoński

 POLUDNIOWA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
KT 374

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam  Maltanowski
Radnik Miejski
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik Nr 2 - skala 1:1000
do decyzji nr **AU-2/6730.2/277/2011**
z dnia **2011-01-28**

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną warunków zabudowy, sporządzoną na mapie, o której mowa w art.52 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- A — F linie rozgraniczające teren inwestycji
- ▲ ▲ ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- — — granica zajętości terenu pod infrastrukturę techniczną (drogową) oraz budowę zjazdu

przygotował:
mgr inż. arch. Grzegorz Słowski
wpisany na listę izby samorządu
zawodowego urbanistów nr KT-374

Grzegorz Słowski