

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.6730.2.573.2012.EBA

2012-08-28

Data 2012-08-28 (2)

Kraków, dnia 22.08.2012r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

DECYZJA NR AU-2/6730.2/1945/2012

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 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. 2012 r., poz. 647 z późniejszymi 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 16.03.2012r.,

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działkach nr 222/1i 316/37 obr. 51 Podgórze, oraz zjazdem z ulicy Siemomysła (działki drogowe nr 222/2 i 211/31) obr. jw. w Krakowie”

Załączniki:

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, stanowiące część graficzną decyzji.

Powyższe załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 16.03.2012r. 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działkach nr 222/1i 316/37 obr. 51 Podgórze, oraz zjazdem z ulicy Siemomysła (działki drogowe nr 222/2 i 211/31) obr. jw. w Krakowie”

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie

URZĄD MIASTA KRAKOWA
ul. Kasprowicza 29
Data 2012-08-28 (1)

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 Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia, 10.04.2012r., znak: AU-02-5.6730.2.0573.2012.EBAWSAW, w zakresie ochrony środowiska.
2. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia, 04.04.2012r., znak: ZIKiT/S/26677/12/IUO/21981, 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 stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w ewidencji gruntów jako: Bp –zurbanizowane tereny niezabudowane,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Alicję Prokopowicz, wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów nr MP-0488.

W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń odnośnie planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 Kpa stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z 2002 r., Dz. U. Nr 101, poz. 926 ze zm.)

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Białkowski
Kierownik Biura
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie
i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona
ostateczna w dniu 14.09.2012
Kraków, dnia 26.09.2012

INSPEKTOR
podpisano
Andrzej Preidl
Preidl

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. DZIEDZIC MARIA, UL. HELTMANA 9B/1, 30-565 KRAKÓW
2. JANKOWSKA-FAL MAŁGORZATA, UL. SIEMOMYSŁA 56, 30-571 KRAKÓW
3. POBIEGŁY ELŻBIETA, UL. WIELICKA 93/17, 30-552 KRAKÓW
4. POBIEGŁY PAWEŁ, UL. HELTMANA 9B/1, 30-565 KRAKÓW
5. TREMBECKA ANNA, UL. KASPROWICZA 29, 31-523 KRAKÓW
6. WYDZIAŁ SKARBU MIASTA (GS), UL. KASPROWICZA 29, 31-523 KRAKÓW
7. ZARZĄD INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ I TRANSPORTU (ZIKIT), UL. CENTRALNA 53, 31-586 KRAKÓW
8. REJESTR CENTRALNY
9. AA.

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.: Dla zamierzenia pn.: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działkach nr 222/1 i 316/37 obr.51 Podgórze ,oraz zjazdem z ul. Siemomysła (działki drogowe nr 222/2i 211/31 obr. jw. W Krakowie

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do 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. Są to m.i. działki 32,31/1,30/1,316/36 ,316/35 obr.51 Podgórze.

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

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

a. Linia zabudowy, wg załącznika nr 2.

Wyznacza się linię zabudowy, o której mowa w §1-4 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. Nr 164, poz. 1588), oznaczoną jako nieprzekraczalna linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, wskazanej w § 3 ust. 3 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)

od strony ul. Heltmana w odległości 14m od krawędzi jezdni ulicy Heltmana zgodnie z linią zabudowy istniejącego budynku na dz. nr 32 obr.51 Podgórze

Linię zabudowy wyznaczono zgodnie z §4. ust. 4. rozporządzenia

od strony ul. Siemomysła w odległości 6m od krawędzi jezdni ulicy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych

Linie zabudowy wyznaczono zgodnie z §4. ust. 2. rozporządzenia

Dodatkowym ograniczeniem dla nowej inwestycji będą przepisy rozpatrywane na etapie sporządzania projektu budowlanego i odnoszące się do oddziaływania planowanego budynku na teren działek sąsiednich, na których istnieje możliwość zaprojektowania zabudowy kubaturowej oraz przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz istniejącej i projektowanej infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem miejskiej sieci wodociągowej po południowej stronie planowanej lokalizacji, miejskiej sieci kanalizacyjnej po stronie zachodniej oraz miejskiej sieci ciepłowniczej przebiegającej przez teren inwestycji.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni terenu inwestycji kubaturowej ustala się w wysokości: **od 10% do 14 %**

Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z §5. ust. 2. rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu działki inwestowanej ustala się na poziomie min. **40 %**

Wskaźnik ten ustalono na podstawie średniego występującego w obszarze analizowanym

c. Szerokość elewacji frontowej

Szerokość elewacji frontowej ustala się **13m do 15m**.

Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 2 rozporządzenia.

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

Wysokość elewacji frontowej od strony południowej ustala się na poziomie **od 4m do 6 m** od poziomu terenu istniejącego do okapu dachu połaciowego oraz **od 8m do 10m** wysokość kalenicy

Wysokości te wyznaczono zgodnie z § 7. ust. 4 rozporządzenia.

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

(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.)

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu

- kąt nachylenia: **od 30° do 45°**

- wysokość głównej kalenicy: **od 8m do 10m**

- układ połaci dachowych: dach połaciowy dwu lub wielospadowy, doświetlenie poddasza za pomocą okien połaciowych, lukarn, facjaty itp.

- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8. rozporządzenia.

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

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

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i gospodarki wodnej

(z uwzględnieniem opinii WKŚ znak AU-02-5.6730.2-0573.2012EBAWSAW z dnia 10. 04 2010)

• **Pod względem ochrony zieleni:**

- Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych

- Należy zachować i zabezpieczyć na czas budowy systemy korzeniowe, korony i pnie drzew
- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią projektant, inwestor lub właściciel terenu winien zwrócić się do WKŚ z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w 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 dn. 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 239 poz. 2019 ze zmianami).
- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji (tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych).
- Dopuszcza się odprowadzenie do odbiorników (cieków naturalnych, rowów, kanalizacji) wód i ścieków opadowych w ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1). Pozostałą ilość wód i ścieków opadowych określoną z wykorzystaniem współczynników zależnych od zagospodarowania terenu należy retencjonować.
- 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.

- **Geologia.**

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, ochrony przed hałasem.**

Zaopatrzenie w energię cieplną zgodnie z wnioskiem z miejskiej sieci MPEC

3. **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 miejską sieć wodociagową wzdłuż ul. Siemomysła lub wzdłuż ul. Heltmana, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektu do miejskiej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w gaz** jest możliwe dla planowanej inwestycji w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia zlokalizowany w rejonie planowanej inwestycji - ul. Siemomysła dz. nr 221/1,316/37 - na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię cieplną** jest możliwe dla planowanej inwestycji w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą na warunkach dysponenta sieci

- **Sposób zaopatrzenia w środki łączności.**

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

b. **Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.**

- **Odprowadzenie ścieków** jest możliwe w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarną w ul. Heltmana na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Odprowadzenie wód opadowych:** jest możliwe w oparciu o miejską sieć kanalizacji opadowej w ul. Siemomysła 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.

c. Dostęp do drogi publicznej.

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ulica Heltmana

e. Wymagana ilość miejsc parkingowych.

Inwestor we własnym zakresie, poza pasami drogowymi dróg publicznych, winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji

f. inne warunki w zakresie komunikacji:

ZIKiT/S/26677/12/IUO/21981 z dnia 04.04.2012 r.

- teren planowanej inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Heltmana (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 drogi publicznej jaką jest ul. Heltmana poprzez ul. Siemomysła a następnie projektowany zjazd na teren inwestycji;
- Inwestor we własnym zakresie, poza pasami drogowymi dróg publicznych winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.
- Projekt budowlany zjazdu z ul. Siemomysła należy dowiązać do stanu istniejącego oraz do projektu budowlanego przebudowy ul. Siemomysła sporządzonego przez Firmę Inżynieryjną „TECHMA”oś. Przy Arce 5/236,31845 Kraków (projekt do wglądu w ZIKiT)
- Projekt budowlany zjazdu z ul. Siemomysła należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie zgodnie z Art. 29 Ustawy o drogach publicznych;
- Inwestor winien uzyskać zgodę na wejście w teren działki 211/31 obr.51 Podgórze.

2. 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.

4. Inne

- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 628 ze 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.
- 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. Alicja Prokopowicz
Uprawnienia projektowe nr 231/90
Wpisana na listę samorządu
zawodowego architektów
Nr MP--0486



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Szulanowski

Kierownik Referatu
Wydziału Architektury i Urbanistyki

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Dla zamierzenia pn.: Dla zamierzenia pn.: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działkach nr 222/1 i 316/37 obr.51 Podgórze ,oraz zjazdem z ul. Siemomysła (działki drogowe nr 222/2i 211/31 obr. jw. W Krakowie

Opracowana przez: mgr inż. arch. Alicję Prokopowicz , wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów – nr MP -486

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

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

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

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nr 222/1 i 316/37 obr.51 Podgórze wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m.

W obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to m.i.działki 32,31/1,30/1,316/36 ,316/35 obr.51 Podgórze.

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

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

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Działka stanowiąca teren inwestycji jest położona w południowo wschodniej części miasta w obszarze zabudowy jednorodzinnej wielorodzinnej i usługowej, w terenie uzbrojonym. Budynki usytuowane są w większości na regularnych działkach, będących prawdopodobnie wynikiem wtórnych podziałów w oparciu o układ komunikacyjny ul. Hetmana, Stoigniewa Siemomysła i Pańskiej. Teren jest zagospodarowany i urządzony istniejące budynki jednorodzinne o charakterze willowym i podmiejskim zróżnicowane pod względem gabarytów i formy. Działki zagospodarowane. Teren inwestycji przylega bezpośrednio do ul. Siemomysła ul. wewnętrzna i ul. Hetmana – droga publiczna, jest niezabudowany zadrzewiony i porośnięty niską zielenią jest zlokalizowany u zbiegu w/w ulic.

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM:

:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

zabudowa usługowa

drogi wewnętrzne

drogi publiczne

infrastruktura techniczna

Wyniki:

W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

Projektowana funkcja usługowa będzie stanowiła kontynuację funkcji w terenie analizowanym.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

W obszarze analizowanym występuje zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej. Budynkom mieszkalnym towarzyszą budynki gospodarcze i garaże stanowiące uzupełnienie istniejącej tkanki. Na działce nr 341/34 występuje duży kubaturowo budynek usługowy o funkcji sakralnej. W części zachodniej terenu analizowanego wzdłuż ul. Stoigniewa występuje zabudowa szeregowa o znacznej długości szeregu. Zabudowa wielorodzinna w formie kamieniczek z drobnym detalem i zróżnicowana kolorystyka elewacji nawiązuje do zabudowy jednorodzinnej

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała że w obszarze analizowanym występują formy zabudowy jednorodzinnej stanowiące podstawę do kontynuacji istniejącego w obszarze analizowanym zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej istniejących obiektów budowlanych.

b. Linia zabudowy

kształtuje się w odległości od ok. 11 do ok. 14m wzdłuż ul. Hetmana po stronie wschodniej po stronie zachodniej ok. 6m., pomimo niewielkich różnic w odległości od krawędzi jezdni budynki zachowują w miarę uporządkowaną linię zabudowy a w/w różnice wynikają z nieregularnego przebiegu ulicy. Ul. Siemomysła jest drogą wewnętrzną jednak jej funkcja komunikacyjna w terenie zabudowanym wymaga ustalenia linii zabudowy która powinna wynikać z ustawy o drogach publicznych

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że wnioskowany teren inwestycji stanowi zamknięcie zespołu zabudowy ul. Siemomysła i Hetmana, a ze względu na jego rozległość lokalizacja zabudowy nie musi kontynuować linii zabudowy ul. Hetmana wobec powyższego linia zabudowy winna mieć charakter nieprzekraczalnej a nie obowiązującej.

Zgodnie z § 4 pkt. 4 Rozporządzenia, linię nowej zabudowy należy wyznaczyć w następujący sposób:

Linie zabudowy, o której mowa w §1-4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), oznaczoną jako nieprzekraczalna linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, wskazanej w § 3 ust. 3 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) wyznacza się: od strony ul. Helmana w odległości 14m od krawędzi jezdni ulicy Helmana zgodnie z linią zabudowy istniejącego budynku na dz. nr 32 obr.51 Podgórze oraz linię zabudowy, o której mowa w §1-4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), oznaczoną jako nieprzekraczalna linia zabudowy w rozumieniu Polskiej Normy PN-B-01027, wskazanej w § 3 ust. 3 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) wyznacza się: od strony ul. Siemomysła w odległości 6m od krawędzi jezdni ulicy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych .

Dodatkowym ograniczeniem dla nowej inwestycji będą przepisy rozpatrywane na etapie sporządzania projektu budowlanego i odnoszące się do oddziaływania planowanego budynku na teren działek sąsiednich , na których istnieje możliwość zaprojektowania zabudowy kubaturowej oraz przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami

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

Wskaźnik powierzchni zabudowanej zróżnicowany dla poszczególnych form i funkcji zabudowy dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w granicach od ok. 10% -dz. nr 331/43 poprzez 14%- dz. nr 30/1 oraz nr 32 (działka sąsiednia) ,16% do 18% dz. nr 217,213, do ok. 26% -dz. nr 31/1% - zabudowa wolnostojąca oraz skrajna szeregowa, następnie od 19%,21% do 35% zabliźniona i szeregowa wewnętrzna. Planowana zabudowa kształtując wskaźnik ok. 11% mieści się w skali wskaźników istniejących dla działek o powierzchni zbliżonej do terenu inwestycji .

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji należy wyznaczyć zgodnie z § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia tj. w inny sposób, niż na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji należy wyznaczyć od 10% do 14%- jako kontynuację wskaźników w na działkach sąsiednich o zbliżonej do terenu inwestycji powierzchni

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

dla budynków jednorodzinnych wolnostojących oraz segmentów zabudowy zbliżonej od ok. 7m dz. nr 219,316/35 ,do ok. 13m dz. nr 30/1 i 14m dz. nr 29 , zabudowa na działkach o szerokości frontu działki zbliżonej do szerokości frontu terenu inwestycji ok. 13m-31/1 , 14m-29 , do 15m -223/1 szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej od ok. 14m do 28m , zabudowy usługowej od ok. 10m do 36m.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia od 13m do 15m- jako kontynuację tego parametru w budynkach na działkach o szerokości frontu zbliżonej do terenu inwestycji

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Zgodnie z załącznikiem do analizy wykonanym na podstawie pomiarów z programu Mapper Cad wysokości w obszarze analizowanym są znacznie zróżnicowane. W zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej okapy występują na poziomie ok. 12m kalenice na poziomie ok. 15m , w zabudowie usługowej nie przekraczają ok. 15m -dz. nr 341/34. Zabudowa mieszkalna jednorodzinna :wysokości

okapów od ok. 4m – dz. nr 217,316/35,316/36 ,poprzez ok. 6m -31/1,37/1, ok.7m-9m dz. nr 32,dz. nr 331/43,dz. nr 29 do ok. 10m budynek na dz. nr 213.

Wyniki:

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

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć od 4m jako kontynuację wskaźnika na działce sąsiedniej nr 217 do 6m , na podstawie wysokości elewacji frontowych zabudowy jednorodzinnej w obszarze analizowanym

f. Geometria dachu

w obszarze analizowanym występują dachy głównie dachy połaciowe strome ,dwu i wielospadowe , symetryczne i niesymetryczne, z przesunięciem, lub bez, o kącie nachylenia 30° ,do ok.45 ° , doświetlenie poddasza za pomocą okien połaciowych , lukarn ,facjatek oraz w uskoku połaci dachowych. Kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki równoległy lub prostopadły .Dachy zróżnicowane pod względem gabarytu i formy. Wysokość kalenicy większości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi od ok 8m do 10m dz. nr:31/1,217,37/1,316/35,316/36,331/43 , w pojedynczych przypadkach wysokość kalenicy wynosi ok. 12m- dz. nr :32 i 29 ,w zabudowie wielorodzinnej i usługowej - wysokość kalenicy ok. 15m- dz nr :345/1,345/2 341/34.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu jako dach połaciowy o kącie nachylenia od 30° do ok.45 ° ,z doświetleniem poddasza za pomocą okien połaciowych , lukarn ,facjatek o wysokości kalenicy od 8m do 10m jako kontynuację wysokości kalenic budynków na działkach sąsiednich. zgodnie z § 8. rozporządzenia

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Helmana

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się uzbrojenie miejskie.

Wnioski z analizy obszaru:

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

funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich.

Są to m.i.działki 32,31/1,30/1,316/36 ,316/35 obr.51 Podgórze.

1. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej ul.Helmana
2. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia
3. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
4. planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Biskupski

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Bz Odbitka 22 m2 przy rekonstrukcji gruntu
Skala 1:200
Jednostka ewidencyjna
Obręb nr 234/1
234/1-1
234/1-2
234/1-3
234/1-4
234/1-5
234/1-6
234/1-7
234/1-8
234/1-9
234/1-10
234/1-11
234/1-12
234/1-13
234/1-14
234/1-15
234/1-16
234/1-17
234/1-18
234/1-19
234/1-20
234/1-21
234/1-22
234/1-23
234/1-24
234/1-25
234/1-26
234/1-27
234/1-28
234/1-29
234/1-30
234/1-31
234/1-32
234/1-33
234/1-34
234/1-35
234/1-36
234/1-37
234/1-38
234/1-39
234/1-40
234/1-41
234/1-42
234/1-43
234/1-44
234/1-45
234/1-46
234/1-47
234/1-48
234/1-49
234/1-50
234/1-51
234/1-52
234/1-53
234/1-54
234/1-55
234/1-56
234/1-57
234/1-58
234/1-59
234/1-60
234/1-61
234/1-62
234/1-63
234/1-64
234/1-65
234/1-66
234/1-67
234/1-68
234/1-69
234/1-70
234/1-71
234/1-72
234/1-73
234/1-74
234/1-75
234/1-76
234/1-77
234/1-78
234/1-79
234/1-80
234/1-81
234/1-82
234/1-83
234/1-84
234/1-85
234/1-86
234/1-87
234/1-88
234/1-89
234/1-90
234/1-91
234/1-92
234/1-93
234/1-94
234/1-95
234/1-96
234/1-97
234/1-98
234/1-99
234/1-100

GD-05-6621

1/19 dr
1/18 dr
1/17 dr
1/16 dr
1/15 dr
1/14 dr
1/13 dr
1/12 dr
1/11 dr
1/10 dr
1/9 dr
1/8 dr
1/7 dr
1/6 dr
1/5 dr
1/4 dr
1/3 dr
1/2 dr
1/1 dr
1/0 dr
1/-1 dr
1/-2 dr
1/-3 dr
1/-4 dr
1/-5 dr
1/-6 dr
1/-7 dr
1/-8 dr
1/-9 dr
1/-10 dr
1/-11 dr
1/-12 dr
1/-13 dr
1/-14 dr
1/-15 dr
1/-16 dr
1/-17 dr
1/-18 dr
1/-19 dr
1/-20 dr
1/-21 dr
1/-22 dr
1/-23 dr
1/-24 dr
1/-25 dr
1/-26 dr
1/-27 dr
1/-28 dr
1/-29 dr
1/-30 dr
1/-31 dr
1/-32 dr
1/-33 dr
1/-34 dr
1/-35 dr
1/-36 dr
1/-37 dr
1/-38 dr
1/-39 dr
1/-40 dr
1/-41 dr
1/-42 dr
1/-43 dr
1/-44 dr
1/-45 dr
1/-46 dr
1/-47 dr
1/-48 dr
1/-49 dr
1/-50 dr
1/-51 dr
1/-52 dr
1/-53 dr
1/-54 dr
1/-55 dr
1/-56 dr
1/-57 dr
1/-58 dr
1/-59 dr
1/-60 dr
1/-61 dr
1/-62 dr
1/-63 dr
1/-64 dr
1/-65 dr
1/-66 dr
1/-67 dr
1/-68 dr
1/-69 dr
1/-70 dr
1/-71 dr
1/-72 dr
1/-73 dr
1/-74 dr
1/-75 dr
1/-76 dr
1/-77 dr
1/-78 dr
1/-79 dr
1/-80 dr
1/-81 dr
1/-82 dr
1/-83 dr
1/-84 dr
1/-85 dr
1/-86 dr
1/-87 dr
1/-88 dr
1/-89 dr
1/-90 dr
1/-91 dr
1/-92 dr
1/-93 dr
1/-94 dr
1/-95 dr
1/-96 dr
1/-97 dr
1/-98 dr
1/-99 dr
1/-100 dr

8 MAR 2012

WIKTORA HELTMANA

d'STOIGNIEWA

d'STOIGNIEWA



