

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.6730.2.1344.2011.AGR

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KRAKÓW, UL. KASPROWICZA 29
31-523 KRAKÓW

Data 2012-03-06 (1)

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

**DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 533 /2012
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT SPRZĄTANIA
ul. J. Kasprzowicza 29
Kraków, dnia 29 LUT 2012
Data 2012-03-07 (3)
Nr 4222 zał. P. H. Dąbrowski
8.03.12

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 – 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 ze zmian.)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków,
działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków,
z dnia 28.06.2011 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce nr 20/1 obr. 41 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 423 obr. 41 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Braterstwa Broni w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy terenu,

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

Nr 3 – część tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej,

Nr 4 – część graficzna wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 28.06.2011 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. Kasprzowicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce nr 20/1 obr. 41 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 423 obr. 41 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Braterstwa Broni 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 następne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 11.07.2011 r. znak: ZIKiT/S/52390/11/IUO/40308 w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 18.07.2011 r. znak: AU-02-5.6730.2.1344.2011.ESYWSBB w zakresie ochrony środowiska

W wyniku przeprowadzonego 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, to znaczy, że:

URZĄD MIASTA KRAKOWA
ul. Kasprzowicza 29
Data 2012-03-07 (1)

- 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 objęty decyzją stanowi grunt wyłączony z klasyfikacji, a zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co stwierdzono na podstawie wpisu do rejestru gruntów;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Katarzynę Adamus- Mazurek wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów - nr KT-364

W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

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

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bisk-Mulanowski

Kierownik Referatu
Wydział Architektury i Urbanistyki

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 wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy.
2. Rejestr Centralny
3. aa.

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna w dniu 28.03.2012
Kraków, dnia 03.04.2012

INSPEKTOR
Jacek Gieroni

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 mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce nr 20/1 obr. 41 Podgórze, wraz z wjazdem z działki nr 423 obr. 41 Podgórze przy ul. Braterstwa Broni Krakowie”.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie §3 w/w. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej decyzji.

Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

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

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

drogi wewnętrzne

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich: tj. na działkach nr 17/4, 24/2 obr. 41 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 graficznego

Ze względu na konfigurację działki Inwestora (teren objęty wnioskiem w zakresie inwestycji kubaturowej położony jest poza terenem działek, na których zlokalizowano budynki pierwszej linii zabudowy od strony ul. Braterstwa Broni a budynki położone w kolejnych liniach zabudowy są ukształtowane w sposób, który nie narzuca żadnego rozwiązania przestrzennego dla działki Inwestora – w zakresie linii zabudowy) – nowej linii zabudowy nie wyznacza się.

Dodatkowym ograniczeniem w lokalizacji obiektów, rozpatrywanym na etapie sporządzania projektu budowlanego, będą przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz regulujące odległość nowej zabudowy od zabudowy i infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej, a także ewentualnych służebności drogowych.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 20/1 ustala się w wysokości od 7% do 14%.

Wskaźnik ten wyznaczono w oparciu o §5 ust. 2 rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej do terenu działki j.w. ustala się na poziomie: nie mniej niż 40%.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej od ul. Braterstwa Broni ustala się od 12m do 14m. Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia.

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

Wysokość okapu połaci dachowych ustala się na poziomie **od 3m do 4m**. Wysokość głównej kalenicy dachu ustala się na poziomie **kalenicy od 7,5m do 9m**

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

Powyższą wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - zgodnie §7 ust. 2 rozporządzenia.

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- kąt nachylenia połaci dachowych: **od 30° do 45°**,
 - wysokość głównej kalenicy: **do 9m**,
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, doświetlenie w formie okien połaciowych i / lub lukarn. Forma dachu jw. nie wyklucza możliwości wprowadzenia na fragmentach obiektu dachu płaskiego (w tym różnego rodzaju świetlików), tworzących akcenty kompozycyjne.
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolny, przy czym kalenica główna dachu winna być usytuowana równolegle do dłuższego boku rzutu prostokątnego budynku.
- 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. 4, art.5, art.74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2006 r. Nr 129 poz. 902 ze zmianami).

(z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: AU-2.6730.2.1344.2011.ESY

WSBB z dnia 18.07.2011r).

• **Pod względem ochrony zieleni.**

- Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych.
- Należy zabezpieczyć na czas budowy systemy korzeniowe korony i pnie drzew rosnących w pobliżu inwestycji.
- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do WKS z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni dot. drzew lub krzewów usuwanych w związku z inwestycją.
- Na usunięcie drzew i krzewów ozdobnych, których wiek nie przekracza 10 lat oraz drzew i krzewów owocowych zezwolenie nie jest wymagane.

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

- 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).
- 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).
- 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).

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

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

Informuje się, że w przypadku nie uzyskania uzgodnień, zezwoleń lub pozwoleń wymaganych na podstawie przepisów prawnych związanych z ochroną środowiska, decyzja WZ może nie mieć kontynuacji w wydanym pozwoleniu na budowę.

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.

Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- **Zaopatrzenie w wodę.** W rozpatrywanym terenie najbliższa sieć wodociągowa zlokalizowana jest w ulicy w ul. Braterstwa Broni. Doprowadzenie wody do inwestycji należy rozwiązać poprzez realizację przyłącza, w oparciu o w/w sieć wodociągową, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez budowę przyłącza, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię ciepłą** za pomocą ogrzewania elektrycznego lub lokalnego źródła na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnego źródła energii (energia słoneczna i geotermalna).

b. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:

- **Odprowadzenie ścieków** z planowanej inwestycji można rozwiązać poprzez realizację przyłącza, w oparciu o miejski kanał sanitarny zlokalizowany w ul. Braterstwa Broni, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. W rozpatrywanym terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej (układ lokalny).

- Odprowadzenie wód opadowych

Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren własny. Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanów 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.

- 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 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Braterstwa Broni.

d. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji (z uwzględnieniem opinii ZIKIT w Krakowie znak: ZIKIT/S/52390/11/IUO/40308 z dnia 11-07-2011 r.).

- istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej jaką jest ul. Braterstwa Broni poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji;

- projekt budowlany zjazdu z ul. Braterstwa Broni należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie zgodnie z Art. 29 Ustawy o drogach publicznych;

- projekt zjazdu opracować w oparciu o ROZPORZĄDZENIE MINISTRA TRANSPORTU I GOSPODARKI MORSKIEJ z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r.);

- trasy mediów przechodzących przez pas drogowy ulicy Braterstwa Broni celem zasilenia przedmiotowej inwestycji, należy uzgodnić w tut. Zarządzie przed złożeniem dokumentacji projektowej w Zespole Koordynującym Usytuowanie Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu i uzyskać zgodę na wejście w teren;

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:

Projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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.
- 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.

Działając na podstawie art. 60 ust. 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy sporządziła
Mgr inż. arch. Katarzyna Adamus –Mazurek
Wpisana na listę samorządu zawodowego urbanistów
Nr KT – 364


mgr inż. arch. Katarzyna Adamus-Mazurek
Członek Izby Urbanistów
podpisana 10.07.2011

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Biliński
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Część tekstowa wyników analizy urbanistyczno- architektonicznej

(przeprowadzonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) w zakresie niezbędnym do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1- 5 ustawy)

Dla zamierzenia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce nr 20/1 obr. 41 Podgórze, wraz z wjazdem z działki nr 423 obr. 41 Podgórze przy ul. Braterstwa Broni Krakowie”.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:

1. Funkcja zabudowy:

W analizowanym obszarze dominuje **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**. Występują też drogi publiczne, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej

2. Charakterystyka cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich:

a. linia zabudowy

W obszarze analizowanym budynki sytuowane są na osiach równoległych do kierunku przebiegu ulicy Czwartaków i ul. Braterstwa Broni lub do kierunków podziałów własnościowych. Dodatkowo istniejąca w terenie analizowanym zabudowa charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem, występują liczne uskoki i podcienia w obrębie brył budynków, oraz zróżnicowany detal architektoniczny.

Linia istniejącej zabudowy jest wykształcona formalnie, budynki sytuowane są w kilku liniach zabudowy.

- Ze względu na konfigurację działki Inwestora (teren objęty wnioskiem w zakresie inwestycji kubaturowej położony jest poza terenem działek, na których zlokalizowano budynki pierwszej linii zabudowy od strony ul. Braterstwa Broni a budynki położone w kolejnych liniach zabudowy są ukształtowane w sposób, który nie narzuca żadnego rozwiązania przestrzennego dla działki Inwestora – w zakresie linii zabudowy) – nowej linii zabudowy nie wyznacza się.

b. Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki w tym wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej:

Biorąc pod uwagę powierzchnię terenu, na którym ma być realizowana inwestycja, dz. nr 20/1, program inwestycji oraz sąsiedztwo o typowo podmiejskim charakterze ustalono **wskaźnik od 7% do 14%**.

- Powierzchnia zabudowy proponowanego przez Inwestora budynku to 140m². Zabudowanie takim budynkiem działki Inwestora o powierzchni około 1028m² - wygeneruje wskaźnik wynoszący ok. 14% ($140 : 1028 = 0.136$).

- Wskaźnik wynoszący 14% jest wskaźnikiem, który nie odbiega od innych wskaźników terenu analizowanego, ocenianych w sposób szacunkowy. Ustalony został w oparciu o wskaźniki powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym oraz mając na uwadze charakterystyczne powierzchnie zabudowy budynków okolicznych.

- Ponadto uznać należy, iż powierzchnia zabudowy planowanego przez Inwestora budynku wynosząca 140m² - nie wykracza poza powierzchnie zabudowy już pojawiające się w tym rejonie.

- Tym samym można uznać, że wskaźnik od 7% do 14% będzie wskaźnikiem **zapewniającym kontynuację** charakteru zabudowy z uwzględnieniem walorów ekonomicznych terenu oraz lokalnych tendencji urbanistycznych.

Udział powierzchni biologicznie czynnej w omawianym obszarze wynosi od około 20% do ok. 60%.

c. szerokość elewacji frontowej

- z analizy obszaru wyznaczonego wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek wynika, że szerokość poszczególnych elewacji frontowych jest bardzo zróżnicowana i jej ustalenie winno uwzględniać zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz średnią szerokość elewacji frontowych, występujące w obszarze analizowanym, budynki mają elewacje frontowe o długości ok. 8m (dz. nr 61/1) do ok. 20m (dz. nr 21/2 i 21/3). **Średnia szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym wynosi ok. 12m.**

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

ze względu na brak jednolitej struktury przestrzennej, która mogłaby być przyjęta jako podstawa do kontynuacji w zakresie szerokości elewacji frontowej, uznać należy, że z punktu widzenia ładu przestrzennego, istotnym staje się szerokość generowana przez charakterystyczną dla tego miejsca, istniejącą w sąsiedztwie zabudowę.

W związku z powyższym uznać można, mając na uwadze szerokość frontu działki, oraz wniosek inwestora, że **szerokość elewacji frontowej, liczonej od strony ulicy Braterstwa Broni ustala się od 12m do 14m – ponadto biorąc pod uwagę, iż dodatkowym ograniczeniem szerokości będą przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami, regulujące odległość nowej zabudowy od zabudowy i infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej,**

d. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- W obszarze analizowanym nie jest wykształcona jednolita wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i przebiega ona uskokowo. Budynki położone w sąsiedztwie planowanej inwestycji posiadają od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym często wysokie przyziemia i doświetlone oknami poddasza). Najczęściej budowane budynki mieszkalne posiadają wysokość **do okapu** od około 3 m (dz. nr 62/1) około 4m (dz. nr 17/4), około 9 m (dz. nr 83/3) do około 10m (dz. nr 60/3).

oraz **do kalenicy** od około 9m (dz. nr 17/4) około 10m (dz. nr 83/3) do ok. 10m (dz. nr 62/1) do około 12 m (dz. nr 60/3).

Występują budynki z dachami płaskimi, wysokość **do attyki** wynosi ok. 8m (dz. nr 54) oraz ok. 7,5m (dz. nr 59/1).

Mając na uwadze jednolite ukształtowanie wysokości w obszarze analizowanym wyznacza się maksymalną **wysokość dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego do kalenicy od 7,5m do 9m oraz wysokość do okapu od 3m do 4m.** Wysokość elewacji dla przedmiotowej inwestycji ustalono w oparciu o wysokości budynków znajdujących się na działkach usytuowanych w obszarze analizowanym oraz zgodnie z treścią wniosku. Parametry te **pozostają zgodne z zasadą kontynuacji wysokości istniejących w obszarze analizowanym budynków wielorodzinnych.** Przy tak określonej wysokości projektowany budynek będzie utrzymany w gabarycie zabudowy działek sąsiednich.

e. geometria dachu:

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

- Geometria dachów istniejącej zabudowy położonej w obszarze analizowanym jest zróżnicowana, nie został wykształcony jednolity wzorzec.

- Obok dachów prawie płaskich występują dachy o zróżnicowanym kącie nachylenia połaci dachowych, najczęściej od około 30° do około 45° dwuspadowe lub wielopołaciowe. Kalenice w poszczególnych budynkach położone są w układach równoległych lub prostopadłych w stosunku do frontu działki i wykonane są na zróżnicowanej wysokości. Część obiektów gospodarczych kryta jest dachami płaskimi, wykorzystywanymi jako tarasy. Budowane w ostatnich latach budynki kryte są dachami dwu lub wielopołaciowymi o kącie nachylenia od około 30° do około 45°.

- Istotnym ograniczeniem w kształtowaniu geometrii dachów planowanych w tym rejonie obiektów jest konieczność odpowiedniego wkomponowywania nowych form w już istniejące układy.

- Mając na uwadze charakter proponowanej inwestycji (rysunki koncepcji Inwestora) oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, w tym oparte o koncepcję kontynuacji formy, a także istniejące w tym terenie architektoniczne tendencje - można uznać, że właściwa dla planowanego obiektu będzie forma dachu wielopołaciowego lub dwuspadowego, o kalenicy położonej na wysokości nie większej niż 9m w układzie równoległym lub prostopadłym do ulicy.

W związku z powyższym stwierdza się że:

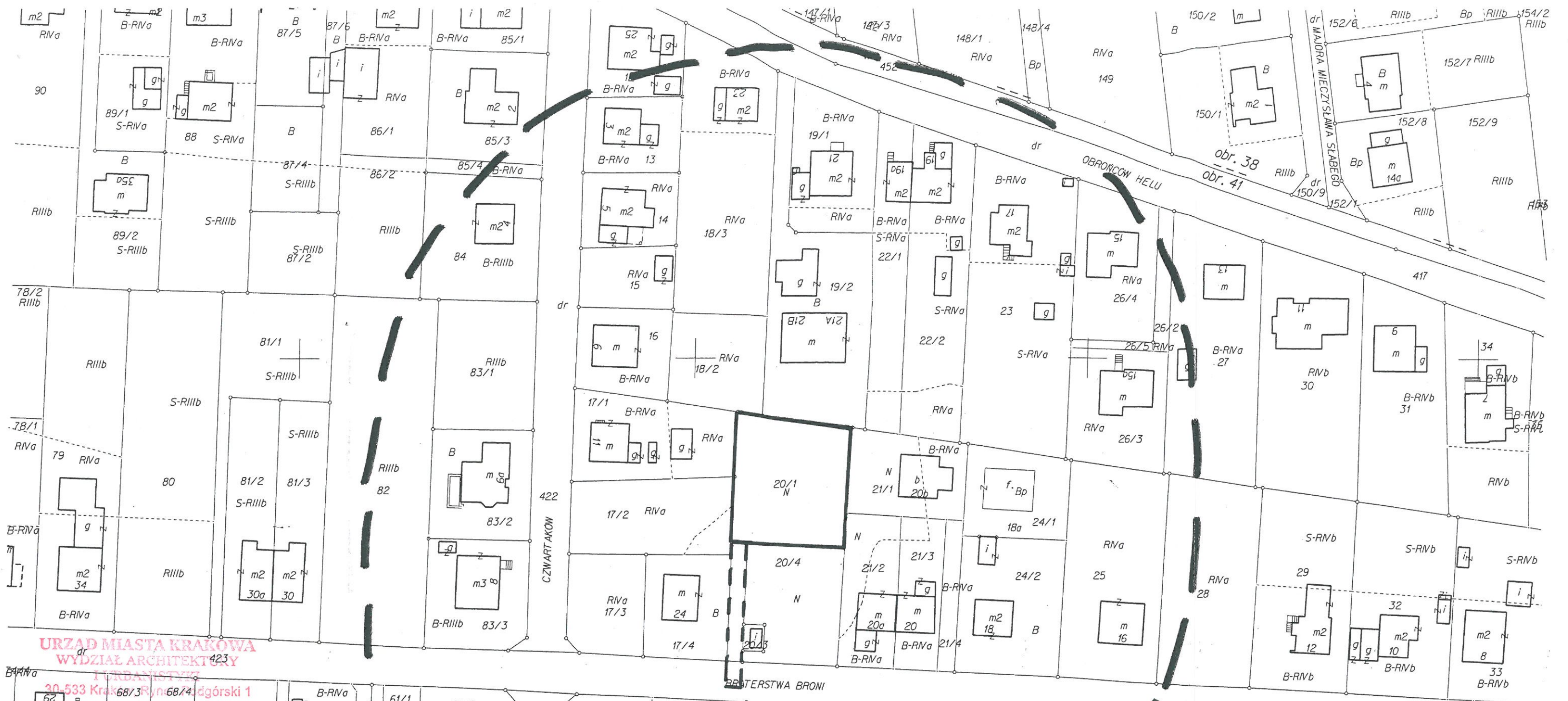
W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że warunki w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 -5 zostały spełnione łącznie i pod tym względem zabudowa posiada kontynuację i możliwość realizacji w terenie. W obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to między innymi działki nr 17/4, 24/2 obr. 41 Podgórze. **Zatem zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust. 1-5.**

Działając na podstawie art. 60 ust. 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy sporządziła
Mgr inż. arch. Katarzyna Adamus-Mazurek
Wpisana na listę samorządu zawodowego urbanistów
Nr KT – 364


mgr inż. arch. Katarzyna Adamus-Mazurek
Członek Izby Urbanistów
pod numerem KT 364

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Biskupianowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
URBANISTYKI

30-533 Kraków, Rynek Główny 1

z up. PREZYDENTA MIASTA

Burmistrz Miasta Krakowa

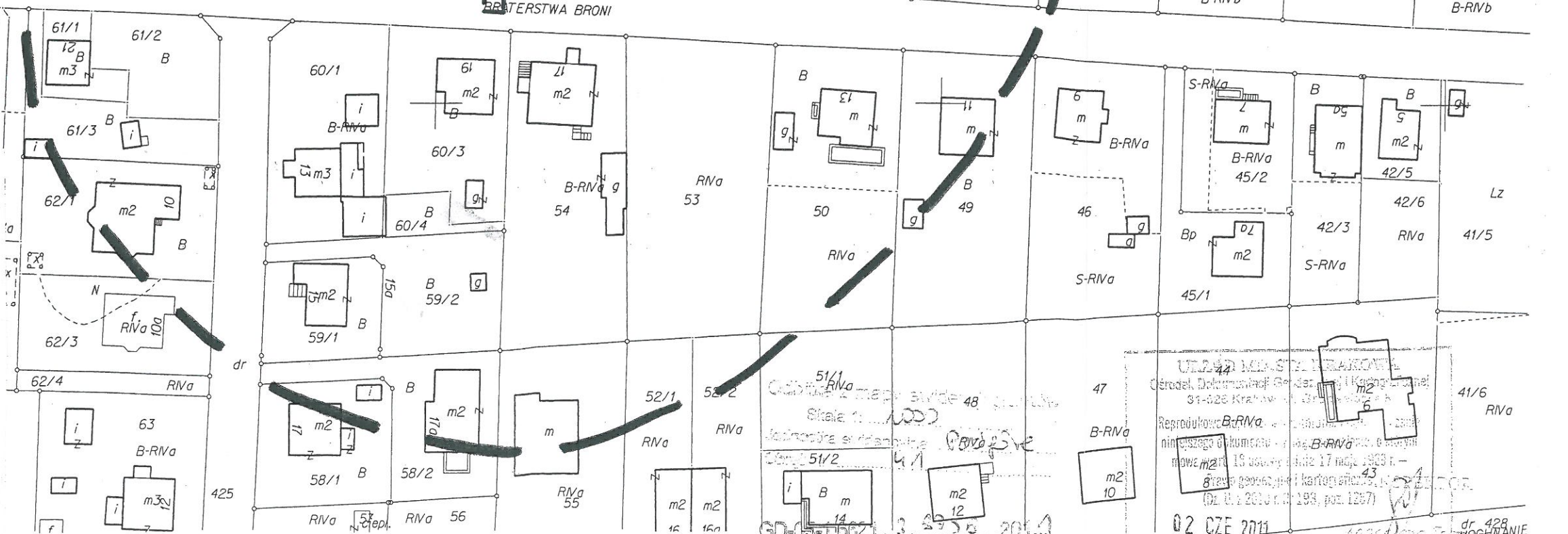
Krzysztof Bielecki

W Wydziale Architektury i Urbanistyki

Załącznik graficzny nr 4
do decyzji nr AU-2/6730.2/ 533/2012 skala 1:1000
z dnia 29 LUT 2012
część graficzna wyników analizy
urbanistyczno - architektonicznej
przygotowała:
mgr inż. arch. Katarzyna Adamus-Mazurek
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego urbanistów
nr KT - 364

granicza obszaru analizowanego
linie rozgraniczające teren inwestycji,
linie rozgraniczające teren inwestycji,
(zajętość terenu dla infrastruktury
komunikacyjnej)

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną wyników
analizy urbanistyczno- architektonicznej, o której mowa w § 3
Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie
sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej
zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



URZĄD MIASTA KRAKOWA
Główny Urząd Miejski
31-028 Kraków, ul. Grzegorzewskiego 1
Reprodukcja B-RVa
niniejszego dokumentu - w całości lub częściowo - jest
nielegalna i stanowi naruszenie praw autorskich
z dnia 17 maja 1993 r. -
87 z późn. zmianami (Dz. U. z 2010 r. nr 139, poz. 1297)
02 CZE 2011
Krajków
(data)
(imię i nazwisko podpisu, stanowisko
funkcyjne osoby upoważnionej)