

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.6730.2.730.2014.AGR

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
ul. J. Kasprówicza 29

Data 2014 -10- 02 (3)

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

DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 2189 /2014

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
ul. J. Kasprówicza 29
Kraków, dnia 29.09.2014 r.
Data 2014 -10- 01 (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. z 2012 r. poz. 647), §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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267)

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 24.04.2014 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego „A” z garażem na części działki nr 415/4 obr. 46 jedn. ewid. Podgórze wraz z budową zjazdu z działki nr 450/11 obr. 46 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Chmielnej w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy i zagospodarowania 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 (oryginalna kopia mapy w aktach sprawy)

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 (oryginalna kopia mapy w aktach sprawy).

Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 24.04.2014 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 mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego „A” z garażem na części działki nr 415/4 obr. 46 jedn. ewid. Podgórze wraz z budową zjazdu z działki nr 450/11 obr. 46 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Chmielnej 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 następujące opinie:

- Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 16.05.2014 r. znak: ZIKiT/S/48073/14/IW/31604w zakresie infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia z drogą publiczną

URZĄD MIASTA KRAKOWA
KANCELARIA MAGISTRATU
ul. J. Kasprówicza 29
Data 2014 -10- 02 (1)

2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 27.05.2014 r. znak: AU-02-5.6730.2.730.2014.AGR w zakresie ochrony środowiska.
3. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.05.2014 r. znak: KZ-03.4120.6.411.2014.MC w odniesieniu do obszarów objętych strefą nadzoru archeologicznego

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:

- 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 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych 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. Ewę Szubę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-0974.

W toku postępowania strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń do projektowanej inwestycji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

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.)

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

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.

WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA 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 wolnostojącego „A” z garażem na części działki nr 415/4 obr. 46 Podgórze wraz z budową zjazdu z działki nr 450/11 obr. 46 Podgórze przy ul. Chmielnej w Krakowie.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapach ewidencji gruntów w skali 1:1000, stanowiących: załącznik graficzny do analizy oraz załącznik graficzny Nr 4 do części tekstowej Wyników analizy.

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 mieszkalna jednorodzinna**

drogi wewnętrzne

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich: 411, 412, 413/1.

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 ustaloną przez organ administracji, zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia w odległości:
- **4 m od granicy terenu inwestycji z działką drogową nr 450/11;** linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną, zgodnie z oznaczeniem graficznym na załączniku Nr 2.
Ustalona linia zabudowy dotyczy płaszczyzny ściany zewnętrznej, nie dotyczy balkonu oraz drugorzędnych elementów architektonicznych takich jak, gzymsy, schody zewnętrzne, daszki.
- b. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej.**
Wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustala się w przedziale: **13% - 22%.**
Wskaźnik zabudowy ustala się na podstawie analizy, zgodnie z § 5, ust 2 ww. rozporządzenia.
Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu j.w. ustala się na poziomie: **nie mniej niż 70%.**

c. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej ustala się: **10 m - 14 m.**

Parametr ten ustalono na podstawie analizy, zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia.

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

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej przedmiotowego budynku należy ustalić w przedziale:

8 m – 9 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Poziom okapu wynikać będzie z zastosowanego kąta nachylenia połaci (z ustalonego w punkcie II.1.e przedziału kątów).

Wysokość ustalono na podstawie analizy, zgodnie z §7 ust. 4 ww. rozporządzenia.

e. Geometria dachu.

Dla planowanego budynku ustala się:

- dach skośny dwuspadowy, wielospadowy (z wyjątkiem mansardowego) o kącie nachylenia połaci 30° - 40°,

- doświetlenie przestrzeni poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych, lukarn, facjat o dachach skośnych: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich. Lukarny i facjaty winny stanowić element podrzędny, łączna szerokość elementów doświetlających poddasze (np. lukarn, ryzalitów) wpływających na przerwanie linii okapu nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej długości danej połaci dachu,

- układ kalenicy głównej: zbliżony do kierunku północ – południe, lub w innym układzie: z połacią dachu i okapem od strony frontu,

- wysokość kalenicy głównej: maks. 9 m.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 ww. 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.):

W opinii Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia: 27.05.2014 r. zawarto następujące warunki:

Pod względem ochrony zieleni:

- usunięcie drzew i krzewów ozdobnych w wieku do 10 lat oraz drzew i krzewów owocowych nie wymaga uzyskania zezwolenia – art. 83, ust. 6, pkt 2 i 4 ustawy *o ochronie przyrody*,
- zachowanie i zabezpieczenie przed zniszczeniem jak największej ilości drzew ozdobnych,
- prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
- należy zabezpieczyć na czas budowy systemy korzeniowe, korony i pnie drzew rosnących na terenie budowy.

W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią – drzewa i krzewy ozdobne w wieku powyżej 10 lat - posiadacz terenu (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do wydziału właściwego ds. ochrony środowiska z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony zieleni lub zezwolenia, o którym mowa w art. 83 ustawy *o ochronie przyrody* (uzgodnienie zamiast zezwolenia może zostać złożone jako dokument niezbędny przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy *Prawo budowlane*, natomiast nie jest dokumentem uprawniającym do usunięcia drzew lub krzewów.

Podstawa prawna:

- art. 82 ust. 1, art. 83 ust. 1, 3, 6 art. 84 , art. 85 ust. 1, 3, 5, 6, art. 86, art. 87 ust. 3-8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2009 r. nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- art. 20 ust. 1 pkt 2 art. 34 ust. 3 pkt 1 art. 22 ustawy z 7. lipca 1994 r. *prawo budowlane* (Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- § 8 ust. 1, ust. 2 pkt 3-5, ust. 3 pkt. 4, §11 ust. 2 pkt 11 lit. e rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2012 r. poz. 462).

Pod względem ochrony wód, gospodarki wodnej:

- rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami MPWiK S.A. w Krakowie,
- projektant w projekcie budowlanym winien określić sposób zagospodarowania mas ziemnych,
- niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich (Art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo wodne*) oraz niekorzystne przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu (Art. 101 ustawy *Prawo ochrony Środowiska*).

W zakresie geologii:

- ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w *sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych* (Dz. U. z 2012r. poz. 463).

b. Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem:

- zaopatrzenie w energię ciepłą – z miejskiej sieci ciepłowniczej (zgodnie z wnioskiem),
- zgodnie z przyjętą polityką Miasta określoną m.in. w Programie Ochrony Środowiska dla m. Krakowa oraz Programie Ochrony Powietrza dla m. Krakowa zaleca się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, elektryczne lub na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna),
- w związku z możliwością występowania ponadnormatywnych poziomów hałasu od ul. Herberta projektowany budynek winien być projektowany i realizowany w sposób zapewniający odpowiednią, zgodną z przepisami prawa ochronę przed hałasem.

3. **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
Zgodnie z opinią konserwatorską Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dn. 26.05.2014 r., znak KD-03.4120.6.411.2014.MC:
planowana inwestycja znajduje się w strefie nadzoru archeologicznego w pobliżu stanowiska Kraków – Łagiewniki 3, w związku z czym inwestor winien zapewnić nadzór archeologiczny w trakcie prowadzenia prac ziemnych.
Na przeprowadzenie prac archeologicznych wymagane jest wcześniejsze uzyskanie stosownego pozwolenia w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków.

4. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

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

Zaopatrzenie w wodę:

- Zgodnie z informacją techniczną/oświadczeniem o warunkach przyłączenia do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z MPWiK S.A. w Krakowie (z dn. 22.11.2013 r.):
- zaopatrzenie w wodę przedmiotowego budynku można rozwiązać w oparciu o miejską sieć wodociągową Ø 100 mm przebiegającą w ul. Chmielnej (na wysokości działki nr 421/7) – na zasadzie realizacji przyłącza wodociągowego.
- Przyłączenie do sieci wodociągowej wymaga spełnienia warunków określonych przez MPWiK S.A.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej (z dn.14.11.2013 r.) wydanym przez Tauron Dystrybucja S.A - Rejon Dystrybucji Kraków Podgórze ul. Niwy 12:
- istnieje możliwość przyłączenia projektowanego budynku do miejskiej sieci elektroenergetycznej,
- przyłączenie projektowanego budynku do sieci energetycznej wymaga budowy linii kablowej niskiego napięcia z rozdzielni nN stacji transformatorowej zlokalizowanej przy ul. Storczykowej.

Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- zgodnie z informacją o możliwości przyłączenia obiektu do miejskiej sieci ciepłowniczej (z dn.08.11.2013 r.) uzyskaną z Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Krakowie - zaopatrzenie projektowanego budynku w energię ciepłą można rozwiązać w oparciu

o wysokoparametrową rozdzielczą sieć ciepłowniczą (rurociągi ciepłownicze 2x DN 150 mm) ułożoną rurociągami preizolowanymi - przebiegającą wzdłuż ul. Por. Halszki,
- zgodnie z oświadczeniem o warunkach przyłączenia do sieci gazowej (z dn.04.11.2013 r.) wydanym przez Rejon Dystrybucji Gazu w Krakowie ul. Kalwaryjska 62, zaopatrzenie w energię ciepłą jest możliwe w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia zlokalizowany w ulicy Chmielnej.

b. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.

Odprowadzenie ścieków:

Zgodnie z przytoczoną powyżej informacją techniczną/oświadczeniem o warunkach przyłączenia do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z MPWiK S.A. w Krakowie (z dn. 22.11.2013 r.):

- odprowadzenie ścieków sanitarnych należy rozwiązać w oparciu o miejski kanał ogólnospławny Ø 40cm - 30 cm przebiegający w ul. Chmielnej – na zasadzie realizacji przyłącza kanalizacyjnego.

Odprowadzenie wód opadowych:

Zgodnie z informacją techniczną/oświadczeniem o warunkach przyłączenia do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z MPWiK S.A. w Krakowie (z dn. 22.11.2013 r.):

- odprowadzenie wód opadowych z terenu planowanej inwestycji można rozwiązać w oparciu o miejski kanał ogólnospławny Ø 40cm - 30 cm przebiegający w ul. Chmielnej na zasadzie realizacji przyłącza kanalizacyjnego.

Zgodnie z przytoczoną w pkt 2a opinią Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia: 27.05.2014r.:

- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod 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* (Dz. U. z 2012r., poz. 145);
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod 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).

Gospodarka odpadami:

Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku – o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 ze zm.).

c. Dostęp do drogi publicznej:

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Chmielna.

d. Inne warunki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Zgodnie z opinią ZIKiT z dn. 16.05.2014 r., znak: ZIKiT/S/48073/14/TW/31604:

- istniejące uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego j.w. (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu* - Dz. U. z 2012 r., poz. 647),

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej jaką jest ul. Chmielna poprzez projektowany zjazd,

- przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdu z ul. Chmielnej należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na lokalizację zjazdu - w formie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 ustawy o *drogach publicznych*,

- projekt budowlany zjazdu z ul. Chmielnej należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. nr 43, poz. 430, z dn. 14 maja 1999 r.) – i uzgodnić z ZIKiT,

- obiekty budowlane powinny być usytuowane od zewnętrznych krawędzi jezdni w odległości zgodniej z Art. 43 pkt 1, 2 ustawy o drogach publicznych.

Informuje się, że uchwałą z dnia 29 sierpnia 2012 r. Nr LIII/723/12 Rada Miasta przyjęła „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa” określając liczbę miejsc postojowych i wskaźników liczby miejsc postojowych w różnych obszarach miasta.

Zgodnie z ww. „Programem obsługi parkingowej dla miasta Krakowa” dla przedmiotowej lokalizacji i rodzaju zabudowy przyjęto wskaźnik liczby miejsc postojowych: 2 mp/1 dom.

Żadne przepisy prawa nie określają w sposób szczegółowy ilości miejsc postojowych, które winny być realizowane w ramach projektowanych inwestycji.

Zgodnie z przepisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r., §18.1, „zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne”.

Zgodnie natomiast z § 18.2 ww. rozporządzenia „Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań [tj. funkcji, parametrów, warunków i zasad zagospodarowania dla projektowanego zamierzenia określonych w niniejszej decyzji] ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne”.

Jak zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 10 listopada 2010r. (II SA/Kr 827/10) odwołującym się do ustaleń NSA w Warszawie dokonanych w wyroku z dnia 9 lipca 2009r. sygn. akt II OSK 1129/08 - nie ma w obowiązującym systemie prawnym żadnego przepisu szczególnego, który nakazywałby wskazanie określonej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego sposobu zagospodarowania terenu.

Ilość miejsc parkingowych winna zostać określona przez Wnioskodawcę w dalszym etapie procesu inwestycyjnego, w dostosowaniu do skali i potrzeb zamierzenia inwestycyjnego, którego parametry zostały określone w niniejszej decyzji.

Określone powyżej wskaźniki miejsc postojowych wynikające z ww. uchwały Rady Miasta są jedynie zaleceniem dla Inwestora, nie są natomiast warunkiem obligatoryjnym do spełnienia przy sporządzaniu projektu budowlanego.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

6. Inne:

- 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.
- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462).
- O wydanie pozwolenia na budowę, Inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Przygotowała:

Ewa Szuba

wpisana na listę samorządu

zawodowego architektów

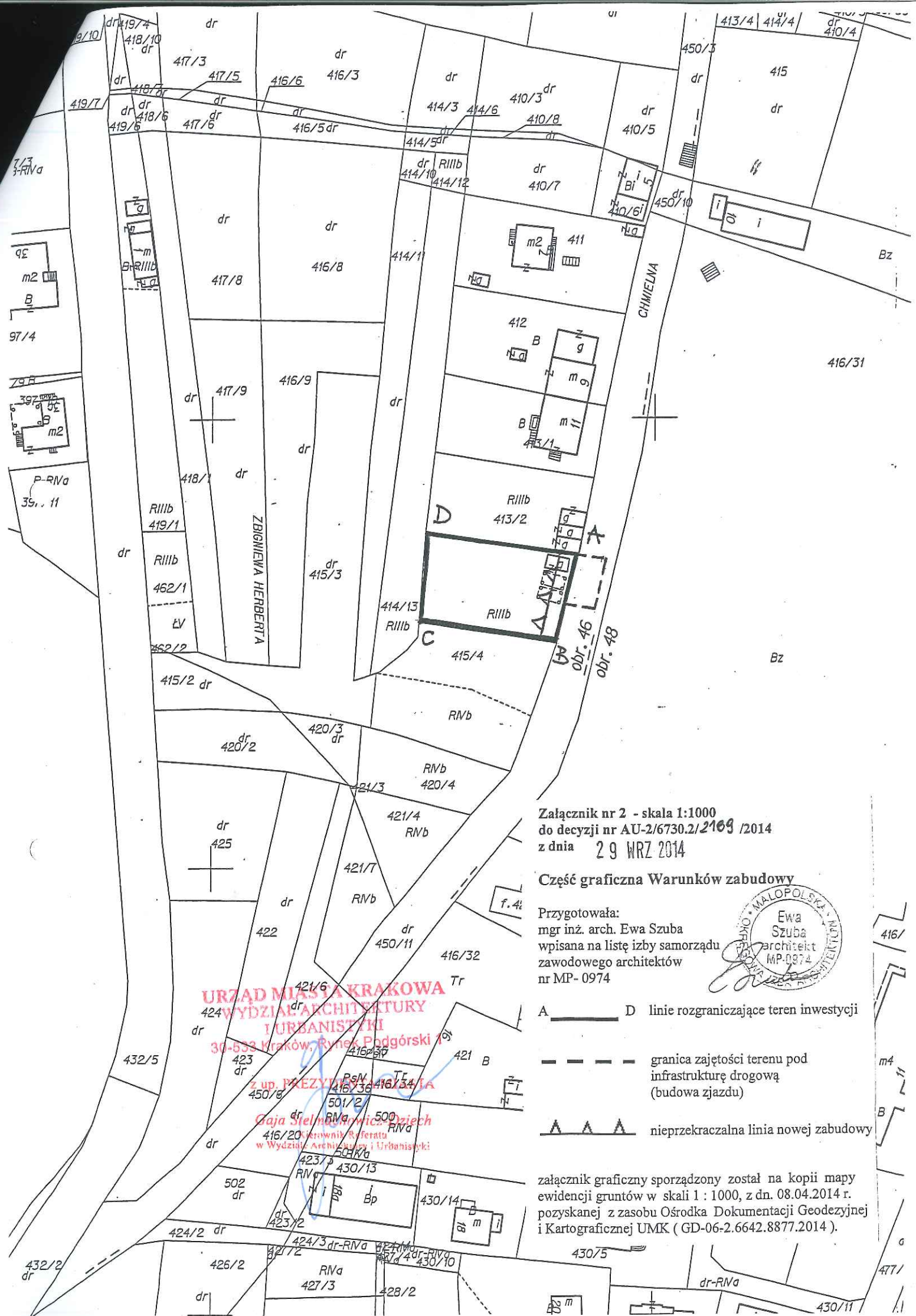
nr MP-0974



z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik nr 2 - skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/2109 /2014
z dnia 29 WRZ 2014

Część graficzna Warunków zabudowy

Przygotowała:
mgr inż. arch. Ewa Szuba
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr MP- 0974



A ——— D linie rozgraniczające teren inwestycji

— — — — — granica zajętości terenu pod
infrastrukturę drogową
(budowa zjazdu)

▲ ▲ ▲ nieprzekraczalna linia nowej zabudowy

załącznik graficzny sporządzony został na kopii mapy
ewidencji gruntów w skali 1 : 1000, z dn. 08.04.2014 r.
pozyksanej z zasobu Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej UMK (GD-06-2.6642.8877.2014).

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1
z up. PREZYDENTA
Gaja Stelmachowicz, Dziekan
416/20 kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

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 wolnostojącego „A” z garażem na części działki nr 415/4 obr. 46 Podgórze wraz z budową zjazdu z działki nr 450/11 obr. 46 Podgórze przy ul. Chmielnej w Krakowie.

opracowane przez: mgr inż. arch. Ewę Szubę, wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów – MP 0974.

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.

Front terenu objętego wnioskiem ma szerokość ok. 20 m, zatem minimalny promień obszaru analizowanego to 60 m.

W wyznaczeniu obszaru analizowanego należy uwzględnić następujące fakty:

- zabudowa w rejonie terenu inwestycji znajduje się tylko przy ul. Chmielnej, występują tu tylko trzy działki z budynkami jednorodzinnymi,
- ulica Chmielna jest ulicą krótką, po jej wschodniej stronie znajduje się teren boiska, zabudowa jednorodzinna występuje tylko po zachodniej stronie tej ulicy, tj. po stronie terenu inwestycji,
- urbanistyczne wnętrze ul. Chmielnej ogranicza się jedynie do najbliższych przykładów zabudowy i nie jest uzasadnione poszerzanie granic obszaru analizowanego w kierunku północnym obejmując teren po przeciwnej stronie ul. Witosza, nie ma też uzasadnienia poszerzanie obszaru w kierunku południowym – aby objąć zespół budynków przy ul. Żaka. Każdy z tych terenów stanowi odrębny układ, układy te są oddalone od siebie, w związku z tym wystarczające jest wyznaczenie takiego obszaru analizowanego, który zawiera trzy najbliższe przykłady działek zabudowanych,
- na terenie przyległym do terenu przedmiotowej inwestycji planowane są dodatkowe dwa budynki jednorodzinne, dla których toczą się postępowania o wydanie decyzji wz; zabudowa projektowana razem z istniejącą tworzą niewielki zespół budynków jednorodzinnych po zachodniej stronie ulicy Chmielnej.

W związku z powyższym uzasadnione jest niewielkie poszerzenie granic obszaru analizowanego wyznaczonych jako 3-krotność frontu – o 10 m w kierunku północnym, aby objąć wszystkie trzy przykłady działek zabudowanych przy tej ulicy.

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 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Są to działki nr: 411, 412, 413/1.

Na obszarze, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego, teren ten nie jest też objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym możliwe było przeprowadzenie na wyznaczonym obszarze analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia, w zakresie warunków, o których mowa w Art. 61 ust. 1 - 5 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dotyczącej wniosku ww. sprawy można stwierdzić, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do zrealizowania pod warunkiem uwzględnienia poniższych parametrów.

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren inwestycji położony jest w południowej części Krakowa, w rejonie skrzyżowania ul. Witosa z ul. Herberta (pomiędzy ul. Chmielną i ul. Herberta), w obszarze nielicznej zabudowy jednorodzinnej i w pobliżu boiska sportowego. Teren ten znajduje się w pobliżu pętli tramwajowej (przy ul. Witosa/Halszki), w niewielkiej odległości od terenu inwestycji - lecz również poza granicami obszaru analizowanego - występują obiekty wielorodzinne (przy ul. Storczykowej i Halszki) oraz budynki jednorodzinne i budynek usługowy - po południowej stronie przy ul. Storczykowej i ul. Herberta.

Teren objęty wnioskiem porośnięty jest wieloma krzewami i drzewami ozdobnymi – m.in. wzdłuż granicy frontowej.

Zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania Środowiska z dn. 27.05.2014 r. wydaną dla przedmiotowej sprawy:

- teren planowanej inwestycji obejmuje fragment niezagospodarowanego obszaru,
- w sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna i boisko sportowe,
- na terenie inwestycji rosną liczne drzewa i krzewy ozdobne w zróżnicowanym wieku: wierzyby, czarne bzy, głogi,
- na terenie tym rosną również drzewa i krzewy ozdobne, których wiek nie przekracza 10 lat oraz drzewa i krzewy owocowe. Usunięcie drzew i krzewów ozdobnych w wieku do 10 lat oraz drzew i krzewów owocowych nie wymaga uzyskania zezwolenia – art. 83, ust. 6, pkt 2 i 4 ustawy o *ochronie przyrody*;
- na działce sąsiedniej nr 421/4 bezpośrednio przy południowej granicy przedmiotowego terenu rośnie okazały dąb,
- przedmiotowy teren położony jest wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego M. Krakowa w strefie kształtowania Systemu przyrodniczego, z czego wynika konieczność zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej.

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

Obszar analizowany zawiera następujące rodzaje zabudowy:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

zabudowa usługowa – drobne usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkalnej - na dz. 411

drogi publiczne

obiekty infrastruktury technicznej

WYNIKI:

Wnioskowany obiekt o funkcji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej będzie kontynuacją funkcji występującej na działkach sąsiednich - w tym dostępnych z tej samej drogi publicznej (zgodnie AU-02-5.6730.2.730.2014.AGR

z warunkiem ustalonym ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

3. PARAMETRY, CECHY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

Określono 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. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588).

a. forma architektoniczna.

W obszarze analizowanym występują trzy budynki o nieznacznie zróżnicowanej formie: występuje budynek wolnostojący i dwa budynki usytuowane w granicach działek.

Są to niewysokie obiekty zarówno z dachami o wyraźnych kątach nachylenia połaci ok. 30° i 35° (na dz. nr 412 i 413/1) i z dachem płaskim – na dz. 411.

WYNIKI:

Wnioskowany obiekt z dachem skośnym (na bazie dachu dwuspadowego) stanowi kontynuację architektonicznej formy budynków jednorodzinnych przy ul. Chmielnej.

b. linia zabudowy.

Trzy budynki przy ul. Chmielnej usytuowane są w odległości: 4 m od granicy działki drogowej - co odpowiada odległości 7 m od krawędzi jezdni – w przypadku budynków na dz. 4412 i 413/1; budynek na dz. 411 ma wyjątkowo głęboką lokalizację w stosunku do frontu i znajduje się w odległości 18.5 m od granicy działki tj. ok. 21 m od krawędzi jezdni.

Jedynie obiekty o nietrwałym charakterze tzw. blaszaki na dz. 413/2 usytuowane są w granicy z działką drogową, blaszak na dz. 415/4 usytuowany jest ok. 1 m od granicy działki drogowej.

WYNIKI:

Odległość granicy terenu inwestycji od krawędzi jezdni wynosi ok. 3.5 m, zatem wyznaczenie linii zabudowy w odległości takiej jaka występuje w przypadku zabudowy na dz. 412 i 413/1 (na działkach znajdujących się bliżej terenu inwestycji), tj. 7 m od krawędzi jezdni wskazywałoby na dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy w mniejszej odległości od granicy frontowej niż występuje w przypadku ww. dwóch budynków.

Aby zachować odległość od granicy frontowej taką jaka występuje na dz. 412 i 413/1 linię zabudowy należy wyznaczyć w odległości **4 m od granicy terenu inwestycji z działką drogową**. Linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem należy ustalić jako nieprzekraczalną.

Lokalizacja budynku w odległości 4 m od granicy frontowej (jak na działkach 411 i 413/1), jak też w większej odległości od frontu (w nawiązaniu do głębszej lokalizacji budynku na dz. 411) będzie kontynuacją cech lokalnego układu urbanistyczno – przestrzennego.

Równocześnie – z punktu widzenia porządku przestrzennego - nie jest uzasadnione kontynuowanie tak głębokiej lokalizacji na przedmiotowym terenie nowej zabudowy, jaka występuje na dz. nr 411. Wszystkie trzy działki zabudowane mają podobne wielkości i kształt, teren inwestycji wielkością nawiązuje do tych proporcji (podobnie jak pozostałe dwa tereny, na których projektowane są dwa inne budynki wolnostojące), w związku z tym nie występuje zbyt duża swoboda lokalizacji projektowanych budynków. Usytuowanie projektowanego budynku - i każdego z dwóch innych projektowanych w sąsiedztwie - zarówno na linii zabudowy jak i głębiej - pozwoli na zachowanie porządku przestrzennego przy tej ulicy.

c. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu/działki.

Wskaźniki zabudowy na sąsiednich działkach wynoszą:

11% - dz. 411,

18% - dz. 412,

19% - dz. 413/1.

Średni wskaźnik z tych trzech działek wynosi ok. 16%.

Wskaźnik pow. biologicznie czynnej wynosi ok. 55% (dz. 411), ok. 75% (dz. 412) ok. 80% (dz. 413/1).

Powierzchnie zabudowy na ww. działkach wynoszą: ok. 90 m², ok. 137 m², ok. 115 m².

Z analizy wykonanej pod względem intensywności wykorzystania terenu i gabarytów sąsiednich budynków wynika, że parametr ten dla terenu inwestycji należy ustalić w inny sposób niż na podstawie średniej wielkości; parametr ten należy ustalić w takim przedziale, który umożliwi realizację budynku zarówno o powierzchni zabudowy 90 m² jak i 137 m². Są to powierzchnie zabudowy charakterystyczne dla budynków jednorodzinnych, odpowiadające typowym współczesnym standardom tego rodzaju zabudowy.

WYNIKI:

Zatem uwzględniając niewielką powierzchnię terenu inwestycji (670 m²), przedział dopuszczalnych wskaźników zabudowy należy ustalić w wielkościach: 13% - 20%, co pozwoli na realizację budynku o pow. zab. 90 m² i 137 m².

Pomimo różnicy „od – do” wynoszącej 7% należy stwierdzić, że realizacja budynku jednorodzinnego o powierzchni zabudowy kształtującej jakikolwiek wskaźnik zabudowy z ustalonego przedziału wielkości pozwoli na właściwe wkomponowanie nowego obiektu w istniejący układ przestrzenny przy ul. Chmielnej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej.

Realizacja budynku o dopuszczalnych powierzchniach zabudowy – przy zapewnieniu niezbędnej powierzchni utwardzonej przy budynku (do obsługi komunikacyjnej nieruchomości) pozwoli na zachowanie co najmniej ok. 70% powierzchni biologicznie czynnej, tj. na poziomie zawartym w opinii Wydziału Kształtowania Środowiska z dn. 27.05.2014 r. wydanej dla sprawy, w której wskazano, że „teren inwestycji usytuowany jest w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, z czego wynika konieczność zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej”. Niezależnie od tego należy zaznaczyć, że położenie w pobliżu ul. Witosza i ul. Herberta powoduje, że wpływ tego terenu na kształtowanie systemu przyrodniczego nie jest znaczący.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowego terenu należy ustalić: **nie mniej niż 70%.**

d. szerokość elewacji frontowej.

Szerokości elewacji frontowych budynków jednorodzinnych wynoszą:

ok. 9 m – w przypadku budynku wolnostojącego na dz. 411 oraz ok. 26 m – w przypadku łącznej szerokości elewacji frontowej budynków wzniesionych w granicach działek.

Średnia szerokość elewacji frontowych ww. wielkości wynosi 17.5 m, co przy uwzględnieniu tolerancji ±20% daje przedział 14 m - 21 m.

Biorąc pod uwagę szerokość terenu inwestycji, która wynosi ok. 20 m - szerokość elewacji frontowej wnioskowanego budynku należy ustalić w inny sposób niż na podstawie średniej.

WYNIKI:

Szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku należy ustalić na podstawie analizy uwzględniając:

- szerokość elewacji frontowej budynku wolnostojącego na dz. 411,
- wolnostojącą formę projektowanego budynku,

- konieczność zapewnienia zgodnych z przepisami odległości od granic nieruchomości sąsiednich

W ustalaniu wielkości tego parametru należy uwzględnić wielkość określoną we wniosku o wz, oraz wstępny etap realizacji inwestycji jakim jest etap uzyskiwania decyzji wz, w związku z czym projektowane gabaryty nie są skonkretyzowane w taki sposób, jak ma to miejsce na etapie projektu budowlanego. Ustalone w decyzji wz wielkości winny określać zatem wytyczne do projektowania, wyznaczając ramy dopuszczalnych wielkości poszczególnych parametrów. Zatem szerokość elewacji frontowej można ustalić dopuszczając maksymalną wielkość większą niż określona we wniosku.

Szerokości elewacji frontowej należy ustalić w przedziale: **10 m (jak na dz. 411) - 14 m.**

Wielkość maksymalna jest mniejsza niż w przypadku łącznej szerokości elewacji zabudowy na dz. 412 i 413/1, przy czym stanowi wynik analizy szerokości terenu inwestycji i warunku, że nowa zabudowa winna być usytuowana zgodnie z podstawowymi przepisami rozporządzenia (z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), regulującymi odległość zabudowy od granic z nieruchomościami sąsiednimi.

Pomimo różnicy „od – do” wynoszącej 4 m należy stwierdzić, że realizacja budynku o szerokości elewacji frontowej z ustalonego przedziału wielkości pozwoli na właściwe pod względem urbanistycznym i architektonicznym wpisanie nowego obiektu w stan istniejący, będzie też nawiązywać do zróżnicowanych gabarytów sąsiednich budynków.

e. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

Wysokości okapów budynków mieszczących się w badanym obszarze wynoszą: ok. 4 m i ok. 5 m, wysokości kalenicy: ok. 8 m i ok. 8.5 m, wysokość gzymsu/attyki w przypadku budynku z dachem płaskim wynosi ok. 8 m.

Budynki przy ul. Chmielnej zrealizowane zostały kilkadziesiąt lat temu, dlatego w ustalaniu wysokości kalenicy projektowanego budynku wskazane jest uwzględnienie współczesnych standardów dotyczących zabudowy jednorodzinnej. Planowany jest budynek dwukondygnacyjny o wysokości kalenicy: 9 m, taka wysokość jest charakterystyczna dla tego rodzaju współczesnej zabudowy jednorodzinnej, a w sąsiedztwie istniejących budynków o wysokościach 8 i 8.5 m – nie wpłynie negatywnie na cechy urbanistyczno – architektoniczne zabudowy występującej już przy ul. Chmielnej.

W przypadku zabudowy wolnostojącej - z punktu widzenia kształtowania porządku przestrzennego – podstawowe znaczenie ma całkowita wysokość budynku, tj. wysokość do poziomu kalenicy (lub gzymsu/attyki w przypadku dachu płaskiego), natomiast wysokość okapu ma znaczenie drugorzędne, wpływając na architektoniczne cechy obiektu.

WYNIKI:

W przypadku przedmiotowej inwestycji projektowany jest budynek wolnostojący z dachem skośnym, dlatego wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej należy ustalić do kalenicy; ustalanie wysokości okapu nie jest konieczne, poziom okapu może być jedynie wynikiem ustalonego przedziału kątów i zastosowanego kąta nachylenia połaci.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - kalenicy - należy ustalić w przedziale: 8 m – 9 m.

f. geometria dachu.

Budynki przy ul. Chmielnej usytuowane są równolegle w stosunku do frontów.

Występują dachy dwuspadowe symetryczne, z lukarnami, o kątach nachylenia połaci 30° i 35°, budynek na dz. 411 ma dach płaski.

Na działkach najbliższych nie występuje kąt nachylenia połaci „40°” lecz jest to często występujący kąt w przypadku dachów budynków jednorodzinnych, jest też charakterystyczny dla tradycyjnych form dachów w przypadku zabudowy podmiejskiej, dlatego może być ustalony dla budynku projektowanego w tym rejonie miasta.

WYNIKI:

W nawiązaniu do projektowanej formy dachu i jako kontynuację cech zabudowy jednorodzinnej przy ul. Chmielnej należy ustalić:

- dach skośny dwuspadowy, wielospadowy (z wyjątkiem mansardowego), o kącie nachylenia połaci 30° - 40°,
- doświetlenie przestrzeni poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych, lukarn, facjat o dachach skośnych: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich. Lukarny i facjaty winny stanowić element podrzędny (nie mogą być formą dominującą w kondygnacji poddasza),
- wysokość kalenicy głównej: maks. 9 m,
- układ kalenicy głównej: prostopadły do dłuższych granic terenu inwestycji lub prostopadły lecz z połacią i okapem od strony wschodniej.

g. inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy architektoniczno - urbanistycznej.

- ściany budynków: ściany o kolorach jasnych i stonowanych, wskazane wyraźne akcentowanie poziomów cokołu i poddasza, np. poprzez zróżnicowanie faktur, kolorystyki lub materiału,
- rodzaj pokrycia dachu: współcześnie stosowane pokrycia dachowe, w kolorach ciemnych (brąz, czerwień, grafit).

4. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1.2).

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką stanowi ul. Chmielna.

5. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1.3 i 5).
Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla zaopatrzenia planowanej inwestycji w media.

6. **WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY OBSZARU:**

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

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich - w tym dostępnych z tej samej drogi publicznej ul. Chmielnej,
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej - ul. Chmielnej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. planowana inwestycja uzyskała pozytywne opinie jednostek miejskich. Opinie i uzgodnienia projektu decyzji zawierają warunki zgodności z przepisami odrębnymi.

Opracowała:
mgr inż. arch. Ewa Szuba
wpisana na listę izby
samorządu zawodowego architektów
nr MP-0974



z up. PREZYDENTA MIASTA

Gaja Stelmachowicz-Dziech
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

