PUNKT OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
ul. J. Kasprowicza 29
Data 23. 07. 2007 (3)
Nr 16560 zał
Pobrano opłatę skarbową zł

05

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.MTK.7331-2039/04

Kraków, dnia 12. 07. 2007

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

DECYZJA NR AU-2/7331/2162/07
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2000, Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków działającej przez pełnomocnika: P. Marię Huk Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, z dnia 19.08.2004 r. (korekta wniosku z dnia 24.01.2006r.)

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:**„budowa małego budynku handlowego z wydzieloną pracownią na działce nr 38/3 obr. 6 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 285/2 obr. 5 jedn. ewid. Podgórze położonych przy ul. Tynieckiej w Krakowie".**

Załączniki:

Nr 1 – Warunki zabudowy terenu oraz wyniki analizy urbanistyczno - architektonicznej,
Nr 2 – Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1: 1000 wraz z częścią graficzną wyników analizy urbanistyczno - architektonicznej, o której mowa w § 3 ust. 3 i § 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. z 2003 r. Nr 164, poz.1588), stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 19.08.2004 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: P. Marię Huk Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Podział działki nr 38/3 obr. 6 Podgórze przy ul. Tynieckiej w Krakowie na dwie działki oraz budowa małego budynku handlowego z wydzieloną pracownią na działce powstałej z podziału".

W dniu 24.01.2006r.Wnioskodawca wniósł korektę wniosku polegającej na poszerzeniu zakresu inwestycji o wjazd z ul. Tynieckiej oraz rezygnacji z podziału działki nr 38/3 obr. 6 Podgórze. Wzwiązku z powyższym nazwa zamierzenia inwestycyjnego otrzymała brzmienie: „budowa małego budynku handlowego z wydzieloną pracownią na działce nr 38/3 obr. 6 jedn. ewid. Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 285/2 obr. 5 jedn. ewid. Podgórze położonych przy ul. Tynieckiej w Krakowie".

W dniu 30.06.2006 r. po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wydana została decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/7331/1723/06. Decyzją SKO z dnia 29.03.2007 r. nr Kol. Odw. SKO 73/1660/2007/ZP w/w decyzja o ustaleniu warunków zabudowy została uchylona, a sprawę przekazano do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W swoim rozstrzygnięciu SKO zwróciło uwagę na następujące uchybienia w przeprowadzonym postępowaniu:

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Kancelaria Ogólna
Data 23. 07. 2007
Nr 1 zał
Pobrano opłatę skarbową zł
Data 2007 -07- 23 (2)

1. pominięcie w toku prowadzonego postępowania stron: P. Stanisława Pawlikowskiego i P. Romana Giwojno.
2. nie ustalenie do końca stron postępowania w zakresie współwłaścicieli działki nr 35 obr. 6 jedn. ewid. Podgórze.

W trakcie przeprowadzonego ponownie postępowania działając zgodnie z art.10 § 1 KPA – tut. Wydział pismem z dnia 14.05.2007r. poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w przedmiotowej sprawie, jak również wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.
Ponadto wyjaśniono pełny krąg stron postępowania w zakresie współwłaścicieli działki nr 35 obr. 6 jedn. ewid. Podgórze (w aktach sprawy znajduje się oświadczenie o spadkobiercach po zmarłej Pani Józefie Dusik oraz pismo Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórza). Osoby znajdujące się w kręgu spadkobierców ustawowych brały udział w przedmiotowym postępowaniu jako spadkobiercy po zmarłym Panu Józefie Dusik.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia w zakresie wymaganym przez art. 53 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:
1. Postanowienie Zarządu Dróg i Komunikacji z dnia 24.04.2006 znak: RU-733/P-903/11805/BG/06 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego
2. Postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody z dnia 08.08.2005 znak: ŚR.VI.KS.7046-1-107-05 w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody

Uzyskano ponadto następujące opinie:
1. Opinia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK z dnia 21.10.2004 znak: GO-09.TS.7624-373/04 w zakresie ochrony zieleni, ochrony wód, gospodarki wodnej i geologii
2. Opinia Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK z dnia 24.03.2006 znak: GO-06.7020/913/06 w zakresie obsługi komunikacyjnej

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 działki nr 38/3 obr. 6 jedn. ewid. Podgórze stanowi grunt w klasie bonitacyjnej RIV - 0,0854 ha (a zatem nie więcej niż 1,0 ha) nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne określonej w art. 7, ust.2, pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zmianami).
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożenę Nierodę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-420.
W toku ponownego postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:
W dniu 28.05.2007r. Pan Stanisław Pawlikowski wniósł o wznowienie przedmiotowego postępowania zgodnie z art. 145, 147 kpa.
Pismem z dnia 28.05.2007r. została udzielona odpowiedź , iż zgodnie z art. 145 § 1 k.p.a. wznowienie postępowania jest możliwe tylko w sprawie zakończonej decyzją ostateczną. Wskutek uchylenia

zaskarżonej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzja nr AU-2/7331/1723/06 z dnia 30.06.2006 r. została wyeliminowana z obrotu prawnego wobec czego wniosek o wznowienie postępowania w sprawie będącej w toku jest bezprzedmiotowy.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak w sentencji.

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

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.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Aleksandra Majcher
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji Nr AU-2/7331/2162/07
z dnia 12. 07. 2007

WARUNKI ZABUDOWY
ORAZ
WYNIKI 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)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:
budowa małego budynku handlowego z wydzieloną pracownią na działce nr 38/3 obr. 6 Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 285/2 obr. jw. przy ul. Tynieckiej w Krakowie

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy urbanistyczno architektonicznej.
Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

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

zabudowa usługowa,
planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, tj. np. na działce nr 24/1, 39/1, 163/1.

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 zagospodarowana przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588)

a. **Linia zabudowy** wg załącznika Nr 2.
- Od strony ul. Tynieckiej nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości od **18m** (odległość liczona od północno-zachodniego narożnika dz. 38/3) do **20m** (odległość liczona od północno-wschodniego narożnika dz. 38/3) od północnej granicy działki nr 38/3.
- Dodatkowym ograniczeniem w lokalizacji obiektu, 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.
- Załącznik graficzny Nr 2 przedstawiający „linie rozgraniczające teren inwestycji" - nie stanowi o rozstrzygnięciu lokalizacji planowanej inwestycji przy granicy działki sąsiedniej lub w zbliżeniu do granicy działki sąsiedniej (ze względu na brak podstawy prawnej do orzekania w tym zakresie na etapie decyzji WZiZT).

Linię nowej zabudowy wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588).

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 objętego wnioskiem (dz. nr 38/3) ustala się w wysokości **do 25%**.
Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z §5 ust. 2 rozporządzenia (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588).

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem ustala się na poziomie **nie mniej niż 30%**.

c. Szerokość elewacji frontowej:
(tj. elewacji przylegającej do części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę)
- Minimalna szerokość elewacji frontowej od strony ul. Tynieckiej - **5m**.
- Ograniczeniem maksymalnej szerokości elewacji frontowych (ze względu na geometrię działki) będą przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz regulujące odległość nowej zabudowy od zabudowy i infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej (rozpatrywane na etapie sporządzania projektu budowlanego).

Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588).

d. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
(- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków z dachami o niewielkim pochyleniu połaci dachowych, posiadających wykształcony górny gzyms lub attykę, liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicę o przebiegu prostopadłym do frontu działki - liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- 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 budynku:
- z kalenicą główną o układzie zbliżonym do prostopadłego wobec frontu działki - ustala się na poziomie **do około 9m** (maksymalny poziom kalenicy wg warunków jn.),
- z kalenicą główną o układzie zbliżonym do równoległego wobec frontu działki - poziom okapu połaci dachowych wynikać będzie z geometrii dachu, tj. będzie zależny od kąta nachylenia połaci i wysokości kalenicy (maksymalny poziom okapu wg warunków jn.),

Wysokości te wyznaczono zgodnie z §7 ust. 4 rozporządzenia (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) oraz postanowieniem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
Zgodnie z §7 ust. 2 rozporządzenia jw. powyższe wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

e. **Geometria dachu:**
Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:
dach czterospadowy lub dwuspadowy, symetryczny **o nachyleniu połaci głównych 30-45 stopni**, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami,
z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku **o maksymalnej wysokości kalenicy 9,0m** (mierzonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu), przy czym długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu,
linia kalenicy może być prowadzona w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki,
dach winien mieć wyraźnie akcentowaną **linię okapów, na maksymalnej wysokości 4,5 m** nad poziomem gruntu, (mierzonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu),
zalecana jest jednorodność form dachu w ramach jednego budynku,
pokrycie dachu - zalecane dachówki, z dopuszczeniem różnych materiałów i elementów o fakturze dachówek,
dla wprowadzanych **lukarn**, wymagana jedna forma lukarn na jednym budynku, ich rozmieszczenie powinno nawiązywać do artykulacji elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, a ich łączna powierzchnia nie powinna przekraczać 1/3 powierzchni dachu, mierzonej w danej połaci, a minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej, winna wynosić 1,5m, dachy lukarn nie mogą się łączyć, ich kształt powinien nawiązywać do podstawowej formy dachu.

Parametry te ustalono zgodnie z § 8 rozporządzenia (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) oraz postanowieniem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

f. **Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
niwelacja terenu działki: należy ograniczyć niwelację do niezbędnego minimum, ustala się maksymalną wysokość wykopów i nasypów nie większą niż 1,2m, od naturalnego poziomu terenu dla działek o nachyleniu terenu powyżej 10%.Wysokość jest liczona od niwelety geodezyjnej przebiegającej przez środek rzutu projektowanego obiektu,
kształt bryły: wymagany jest układ horyzontalny szerokość traktu określającego maksymalną dopuszczalną rozpiętość dachu nie może przekraczać **9,5m** (mierzona po zewnętrznych krawędziach ścian),
ściany budynków zalecane wyraźne akcentowanie poziomów okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur za szczególnym uwzględnieniem podziału na wysokości linii okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych i naczółkowych,
otwory w ścianach (nie dotyczy bram garaży i wyjazdów) wymagane prostokątne w narysie o pionowym ustawieniu oraz dominacji wertykalnej artykulacji i podziałach stolarki, przy czym w kompozycjach szczytów należy zachować symetrię rozmieszczenia otworów,
kolorystyka ścian winna być stonowana, z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych,
należy stosować ciemne barwy dachów (w kolorach brązu, zgaszonej czerwieni, zieleni, szarości),
kolorystyka całych obiektów nie może kontrastować z tłem krajobrazowym (zwłaszcza w ekspozycji lokalnej w widoku bliskim i dalekim), z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych),

kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być stonowana z kolorystyką dachu,

Parametry te ustalono w oparciu o wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz postanowieniem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

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 uwzględniające opinię WGKiOS nr GO-09.TS.7624-373/04 z dnia 21.10.04.r.

- Pod względem ochrony zieleni:

- Inwestycja koliduje z cennymi drzewami ozdobnymi, należy zachować jak największą liczbę drzew i krzewów iglastych, a w razie nieuniknionej kolizji przesadzić młodsze egzemplarze.
- Istniejącą na terenie inwestycji oraz w sąsiedztwie zieleń należy chronić zgodnie z zasadami, wynikającymi z obowiązującego prawa.
- W przypadku nieuniknionej kolizji z zielenią (drzewa i krzewy poza w/w wymienionymi), projektant, inwestor lub posiadacz nieruchomości winien zwrócić się do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Krakowa z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni.

- Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej i geologii:

- Zagospodarowania wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie za szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z obowiązującym prawem.
- Z uwagi na brak występowania w tym rejonie kanalizacji, odprowadzenie ścieków należy rozwiązać w oparciu o indywidualny system.

- Pod względem ochrony powietrza i ochrony przed hałasem:

- Zaleca się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ogrzewanie elektryczne lub lokalne źródła na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy).
- Wprowadzanie pyłów i gazów do powietrza oraz emisja hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji w powietrzu oraz hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji – art. 144 Prawo ochrony Środowiska.

b. Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody:

Rozpatrywane zamierzenie zlokalizowane jest na obszarze Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu, podane zostały przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody postanowieniem ŚR.VI.KS.7046-1-107-05 z dnia 08.08.2005 r.

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

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

Działka przeznaczona pod inwestycję znajduje się w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi inwestor zobowiązany jest na mocy art. 32 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z dnia 23 lipca 2003 r. do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić odkryte przedmioty i niezwłocznego powiadomienia o odkryciu właściwych służb konserwatorskich.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a. sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i cieplną:

- **zaopatrzenie w wodę:** będzie możliwe w oparciu o miejską sieć wodociągową biegnącą w ul. Tynieckiej – na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- **zaopatrzenie w energię elektryczną:** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektu o mocy przyłączeniowej 10 kW, przyłączenie wymaga budowy przyłącza – na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- **sposób zaopatrzenia w środki łączności:** zaopatrzenie w środki łączności jest możliwe po zawarciu umowy z dysponentem sieci teletechnicznej,
- **zaopatrzenie w energię cieplną:** planowane przez inwestora wykonanie ogrzewania gazowego jest możliwe w oparciu o gazociąg średniego ciśnienia, położony przy ul. Tynieckiej – na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

b. sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:

- **odprowadzenie ścieków sanitarnych:** lokalne, zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z opinią WGKiOS jw.
- **odprowadzenie wód opadowych:** lokalne, zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z opinią WGKiOS jw.
- **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 - tj. ulicy Tynieckiej,

d. miejsca postojowe:

Inwestor w granicach własnego terenu winien zrealizować miejsca postojowe dla samochodów osobowych stosownie do programu inwestycji,
Zaleca się aby Inwestor w/w miejsca postojowe zrealizował wg wskaźnika: 6-9 miejsc postojowych/1000m^2 powierzchni użytkowej oraz 10-12 miejsc postojowych/1000 zatrudnionych.

e. Inne warunki w zakresie komunikacji:

wynikające z opinii WGKiOŚ znak GO-06.7020/121/06 z dnia 19.01.06 r.

- dojazd do planowanego obiektu zapewni zjazd z ulicy Tynieckiej,
- projekt budowlany zjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi,
- zjazd winien spełniać warunki obowiązującego prawa,
- lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym ulicy należy uzgodnić z zarządcą drogi,

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 cieplnej 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:

rozpatrywane zamierzenie nie znajduje się na terenie objętym działaniami ochronnymi, wynikającymi z w/w kryteriów

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.
- Stosownie do wymogów art. 11 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych (stosownie do potrzeb – zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane)
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy wystąpić o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, jeżeli jest ona wymagana przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2001 Nr 62 poz. 627 ze zmian.)
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno- budowlanymi, uwzględniając Polskie Normy oraz przepisy szczególne, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- O wydanie pozwolenia na budowę oraz inwestor winien wystąpić do stosownego organu administracji architektoniczno-budowlanej.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Aleksandra Majcher
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Przygotowała:
mgr inż. arch. Bożena Nieroda
MP-0420

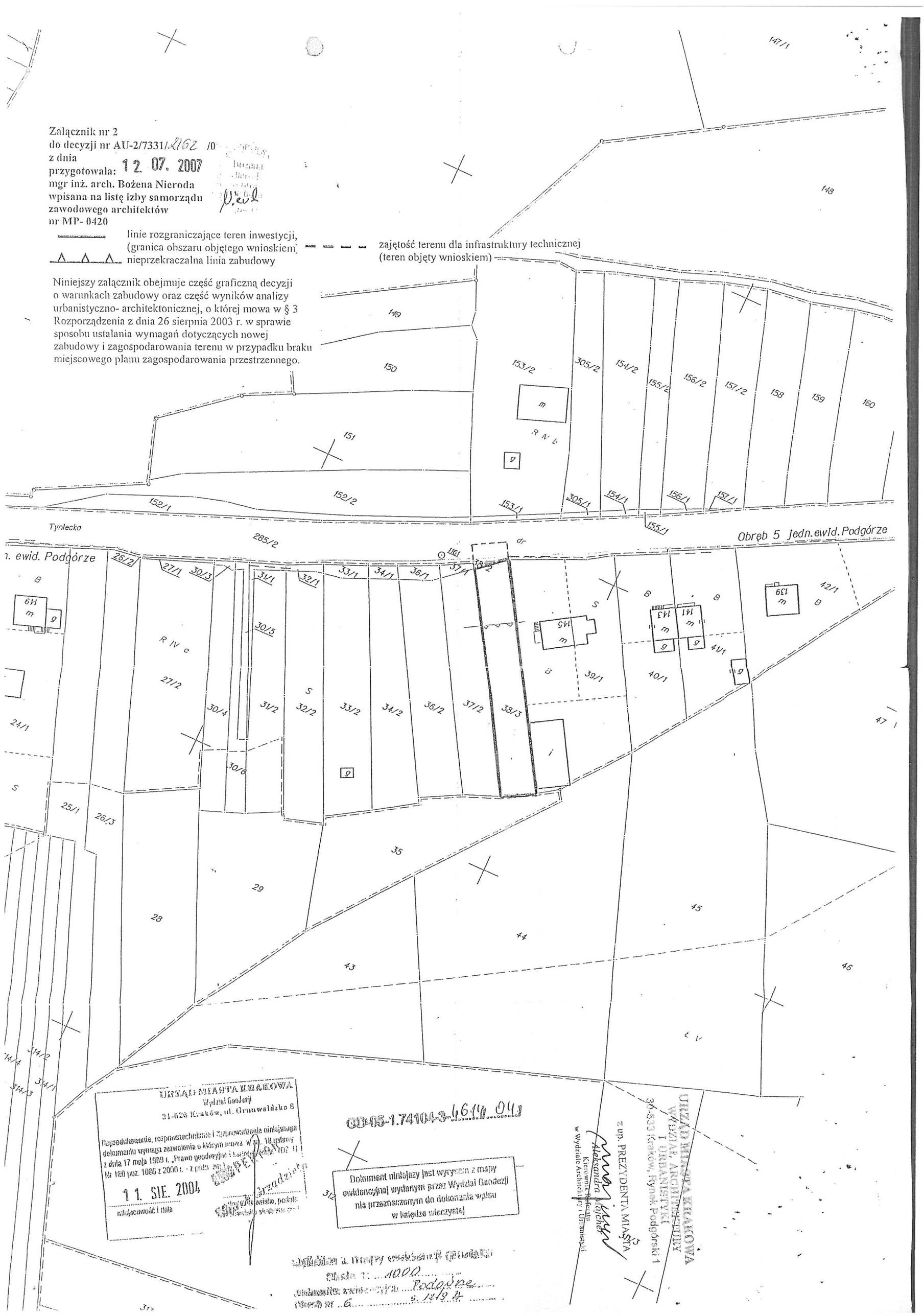
Załącznik nr 2
do decyzji nr AU-2/7331/2162 /0
z dnia
przygotowała: 12. 07. 2007
mgr inż. arch. Bożena Nieroda
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr MP- 0420

linie rozgraniczające teren inwestycji, (granica obszaru objętego wnioskiem)

nieprzekraczalna linia zabudowy

zajętość terenu dla infrastruktury technicznej (teren objęty wnioskiem)

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy oraz część 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
Wydział Geodezji
31-626 Kraków, ul. Grunwaldzka 8
Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozpowszechnianie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. „Prawo geodezyjne i kartograficzne" (Dz. U. Nr 160 poz. 1086 z 2000 r. - z późn. zm.)
11. SIE. 2004
miejscowość i data

GD-05-1.74104-3-1614/04

Dokument niniejszy jest wyrysem z mapy ewidencyjnej wydanym przez Wydział Geodezji na przeznaczonym do dokonania wpisu w księdze wieczystej

z up. PREZYDENTA MIASTA
Aleksandra Wojciechowska
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

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

Opłata za mapy ewidencyjne
Skala 1: 1000
Jednostka ewidencyjna Podgórze
Arkusz nr 6 s. 149 A