

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.MTK.7331-155/08

URZĄD MIASTA KRAKOWA
PUNKT OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
ul. J. Kasprzycza 29, 31-523 Kraków

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Kancelaria Magistra
ul. Rynek Podgórski 1

Kraków, dnia 16 PAZ 2008

DECYZJA NR AU-2/7331/3734/08
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

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

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków
działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką
Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprzycza 29, 31-523 Kraków,
z dnia 18.01.2008 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działkach nr 416/18, 422 i 500 obr. 48 jedn. ewid. Podgórze oraz wjazdem na działkach nr 416/18, 416/20 i 416/21 obr. 48 jedn. ewid. Podgórze i nr 450/6 obr. 46 jedn. ewid. Podgórze przy ul. Chmielnej w Krakowie.**

Załączniki stanowiące integralną część niniejszej decyzji:

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).

UZASADNIENIE

W dniu 18.01.2008 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. Kasprzycza 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działkach nr 416/18, 422 i 500 obr. 48 jedn. ewid. Podgórze oraz wjazdem na działkach nr 416/18, 416/20 i 416/21 obr. 48 jedn. ewid. Podgórze i nr 450/6 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:

1. Opinię Krakowskiego Zarządu Komunalnego z dnia 26.02.2008 r. znak: KZK/S/4459/08/IU/6532 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 11.02.2008 r. znak: WS-05.AS.7624-174/08 w ochrony środowiska
3. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.02.2008 r. znak: KD-01-1.4073-133/08 w odniesieniu do obszarów objętych strefą nadzoru archeologicznego

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 jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Krakowa zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Krak. Nr. 24, poz. 108 z dnia 16.12.1994 r.), który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1999, nr 15, poz. 139 z późn. zmianami), co stwierdzono na podstawie wyrysu z w/w planu: działka znajdowała się na terenach przeznaczonych pod obszar mieszkaniowy o symbolu M4;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Elżbietę Sendor wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-1253.

W toku postępowania strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń do projektowanej inwestycji. Jedynie pismem z dnia 08.02.2008 r. Pan Marian Dachowski poinformował cyt.: „iż jako właściciel budynku przeznaczonego do działalności gospodarczej (działka nr 430/13), że w budynku obecnie prowadzona jest działalność gastronomiczna. Informację tę przekazuję, aby zasygnalizować do przyszłych użytkowników sąsiednich działek, że w/w działalność może być dla nich uciążliwa. Jest to działka komercyjna, na której jest prowadzona wszelka działalność gospodarcza – obecnie gastronomia z pozwoleniem na sprzedaż alkoholu i organizowania imprez przy muzyce wewnątrz oraz w ogródku letnim – poza lokalem. Obecnie działalność prowadzona jest do godziny 22, jednak w czasie organizowanych imprez może działalność być w godzinach nocnych”. Ponadto strona poinformowała, że jest zainteresowana nabyciem sąsiednich działek: 500, 501/1 i 501/2 jako dopełnienie do działki nr 430/13.

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

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, dla którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
6. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie i trybie
ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna
w dniu 14.11.2008
Kraków, dnia 13.01.2009

podpis i pieczęć

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Białkowski
p.o. Kierownika Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

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

16 PAZ 2008

**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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działkach nr 416/18, 422 i 500 obr. 48 jedn. ewid. Podgórze oraz wjazdem na działkach nr 416/18, 416/20 i 416/21 obr. 48 jedn. ewid. Podgórze i nr 450/6 obr. 46 jedn. ewid. 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 mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, (zabudowa uzupełniająca – garaże)
- drogi wewnętrzne,

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, 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. Działkami sąsiednimi są działki nr ewid. 430/13, 430/14, 430/6, 432, 431, 434/1, 435/12, 429/11 - obręb 48, 46 Podgórze w Krakowie, znajdujące się w obszarze analizowanym, wyznaczonym zgodnie z § 3 ww. Rozporządzenia.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład 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.

Ponieważ teren inwestycji znajduje się w znacznej odległości od drogi publicznej t.j. ul. Chmielna, nie wyznacza się linii zabudowy dla wnioskowanych budynków.

• Obszar objęty niniejszym wnioskiem graniczy z korytem rowu melioracyjnego. W związku z powyższymi informuje się wnioskodawcę o ograniczeniach wynikających z takiego sąsiedztwa, szczególnie w odniesieniu do odległości linii ogrodzeń i linii trwałej zabudowy od linii brzegowej ciek. Odległość ta powinna wynosić min. 1,50 m.

• Odległość budynków od górnej skarpy koryta rowu winna wynosić minimum 5,0 m., przyjmując parametry rowu wg przekroju regulacyjnego.

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

- Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 10%.
- Ustala się dla terenu inwestycji wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniej niż 50%.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia.

c. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki (front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę).

- Wyznacza się szerokości elewacji frontowych dla wnioskowanych obiektów:
 - od strony ulicy Chmielnej – **do 15 m** – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - od strony ulicy Chmielnej – **do 4 m** – dla zabudowy garażowej
- Biorąc pod uwagę wnioskowany program inwestycji uznać należy, iż szerokości elewacji frontowych przedmiotowych budynków, mieścić się będą w parametrach istniejącej na tym terenie zabudowy.

Określono na podstawie § 6 pkt. 1 ww. Rozporządzenia

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

(- 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 kalenicą 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)

- Wyznacza się całkowitą wysokość wnioskowanych obiektów:
 - **do 10 m** dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - **do 4 m** dla budynku garażu.
- Wyznacza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - dla budynku mieszkalnego:
 - a) przy prostopadłym układzie kalenicy do drogi – **do 10 m.**,
 - b) przy równoległym układzie kalenicy do drogi, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej zależeć będzie od geometrii dachu.
 - dla garażu:
 - a) przy prostopadłym układzie kalenicy do drogi – **do 4 m**,
 - b) przy równoległym układzie kalenicy do drogi, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej zależeć będzie od geometrii dachu.

Wysokości te wyznaczono zgodnie z § 7. ust. 1 i 4 rozporządzenia.

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

e. Geometria dachu.

- Ustala się następująca geometrię dachu:
 - połaciowe dwu lub wielospadowe, symetryczne,
 - o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - o wysokości kalenicy:
- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – **do 10 m**,
- b) natomiast budynku garażu – **do 4 m**.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8. rozporządzenia.

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

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

- rodzaj i kolor wykończenia elewacji: zaleca się tynki o kolorystyce pastelowej i stonowanej,
- rodzaj i kolor pokrycia dachu: zaleca się dachówkę ceramiczną, blachę lub blachodachówkę, papę termozgrzewalną, w kolorystyce, ciemnej czerwieni, bordo, ciemnego brązu lub grafitu.
- typ ogrodzenia i materiał: ogrodzenia drewniane lub metalowe, a także murki z materiałów naturalnych, wypełnienie elementami drewnianymi lub metalowymi,
- sposób kształtowania zieleni od strony frontu działki: zieleni niska i wysoka punktowa.

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 melioracji wodnych – wynikające z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa z dnia 11.02.2008 roku, znak: WS-05.AS.7624-174/08

• Pod względem ochrony zieleni.

- Zachowanie i zabezpieczenie przed zniszczeniem dojrzałych brzoź, dębów, świerków, modrzewi oraz klona jesionolistnego.
- Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
- Prace ziemne w pobliżu drzew oraz w odległości równej zasięgowi ich koron należy prowadzić sposobem ręcznym.
- Zakazuje się składowania w trakcie budowy materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych drzew i krzewów.
- Zabezpieczenie na czas budowy systemów korzeniowych, koron i pni drzew
- W projektowanej budowie należy zastosować technologię pozwalającą na ochronę systemów korzeniowych drzew.
- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy poza w/w) projektant, inwestor lub posiadacz nieruchomości winien zwrócić się do właściwego w sprawach ochrony środowiska Wydziału UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni.

• Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej.

- Odprowadzenie ścieków sanitarnych i opadowych do kanalizacji na warunkach dysponenta sieci
- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1., art. 38 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity - Dz.U. 2005 r. nr 239 poz. 2019 z późn. zmianami).
- Teren inwestycji graniczy z urządzeniem wodnym (rowem), w związku z czym planowane zamierzenie należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z ustawą prawo wodne.
- W przypadku przekraczania rowu sieciami infrastruktury należy zwrócić się do Krakowskiego Zarządu Komunalnego o warunki. Przebudowa rowu (np. wykonanie przepustów) wymaga dodatkowo uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 122 ust. 1 pkt. 3 w związku z art. 9 ust. 2 pkt. 2 i art. 9 ust. 1 pkt. 19 lit. A Prawa wodnego.

• 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, 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 (energia słoneczna, geotermalna).
- W związku z występowaniem ponadnormatywnych poziomów hałasu od ul. Herberta planowany obiekt winien być projektowany i realizowany w sposób zapewniający odpowiednią, zgodną z przepisami prawa, ochronę przed hałasem.

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.

- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne znajduje się w strefie nadzoru archeologicznego, na obszarze występowania stanowisk z relikami osadnictwa prahistorycznego, w sąsiedztwie stanowiska Kraków – Łagiewniki 3.
- W związku z tym dla przedmiotowej inwestycji uzyskano opinię konserwatorską Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 25.02.2008 roku, znak: KD-01-1.4073-133/08, nie zgłaszającą zastrzeżeń z punktu widzenia konserwatorskiego do przedmiotowej inwestycji, pod warunkiem zapewnienia podczas prowadzenia prac ziemnych nadzoru archeologicznego, przy czym na prowadzenie prac archeologicznych wymagane jest wcześniejsze uzyskanie stosownego pozwolenia w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- **Zaopatrzenie w wodę.**

Zasilanie w wodę można przewidzieć w oparciu o miejskie uzbrojenie wod. - kan., w oparciu o warunki techniczne dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w gaz.**

Zasilanie w gaz przewiduje się w oparciu o miejską sieć gazową na warunkach dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się w oparciu o miejską sieć elektryczną na warunkach dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię ciepłą.**

Zasilanie w energię ciepłą przewiduje się w oparciu o miejską sieć gazową na warunkach dysponenta sieci.

b. Sposób zaopatrzenia w środki łączności.

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

c. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.

- **Odprowadzenie ścieków i wód opadowych.**

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i opadowych do kanalizacji ogólnospławnej na warunkach dysponenta sieci, którym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji SA w Krakowie.

- **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.

Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zmianami) na elementy infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.

d. Dostęp do drogi publicznej.

- Działka stanowiąca teren przedmiotowej inwestycji, zlokalizowana jest bezpośrednio przy ul. Chmielnej i ul. Herberta. Ulica Chmielna jest drogą gminną, w zarządzie Krakowskiego Zarządu Komunalnego w Krakowie.

e. Warunki w zakresie komunikacji i inne określone przez zarządcę drogi.

Zgodnie z opinią KZK/S/4459/08/TU/6532 z dnia 26.02.2008 r.:

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej jaką jest ul. Chmielna poprzez drogę dojazdową dz. nr 416/18, 416/20 i 416/21 obr. 48 jedn. ewid. Podgórze stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.
- budowa drogi dojazdowej na działkę, na której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja wymaga opracowania projektu budowlanego i uzgodnienia go w Krakowskim Zarządzie Komunalnym.
- projekt budowlany zjazdu opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. 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 Chmielnej celem zasilenia przedmiotowej inwestycji, należy uzgodnić w Krakowskim Zarządzie Komunalnym w Krakowie przed złożeniem dokumentacji projektowej w Zespole Koordynującym Usytuowanie Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu;
- media lokalizowane w pasie drogowym ulicy Chmielnej wymagają uzyskania zgody na wejście w teren w tut. Zarządzie.

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.

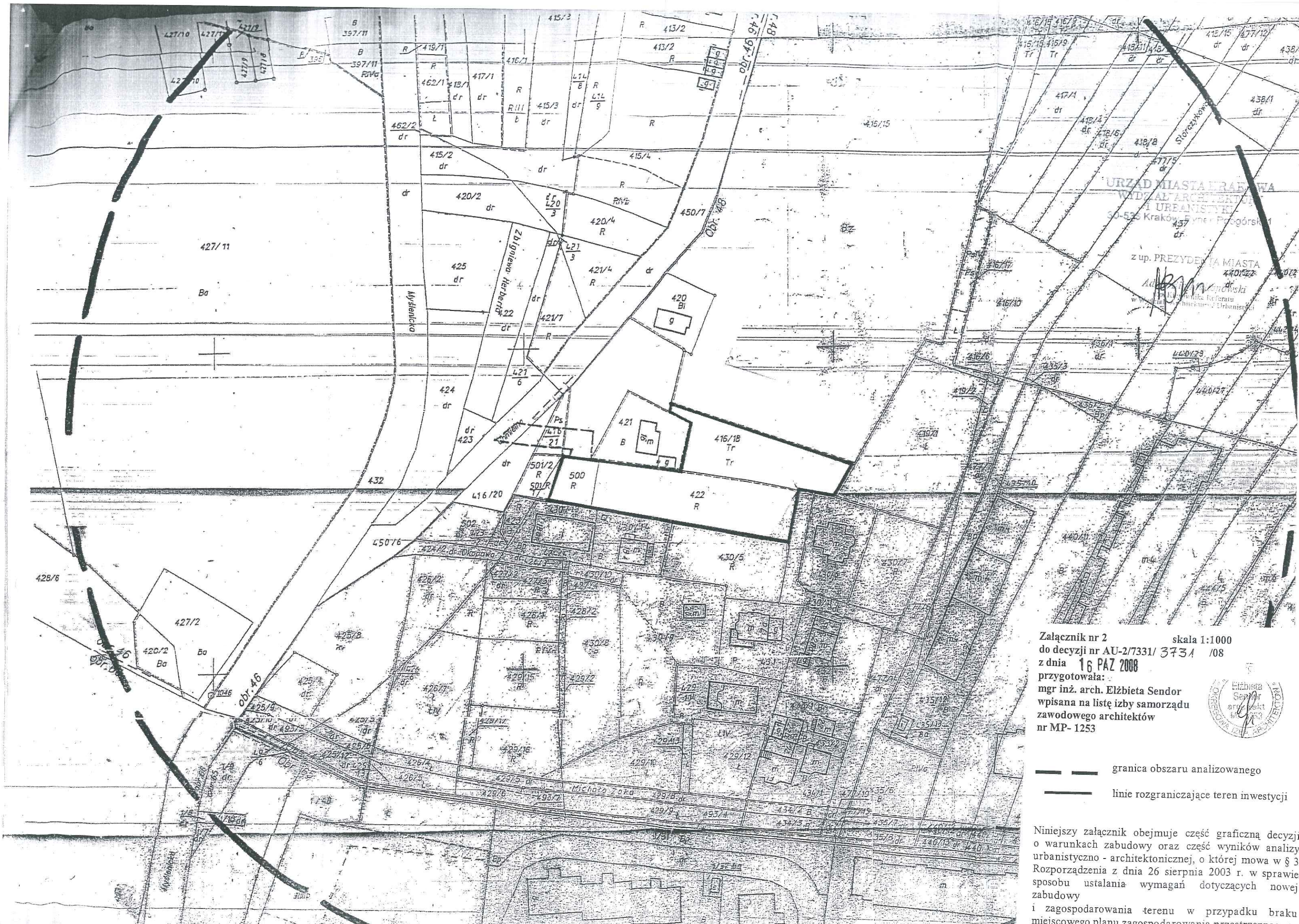
- Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zmianami) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- 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 wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, może być wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 46 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, z 2001 r., poz. 627, z późn. zmianami).
- 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.
- Przy projektowaniu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.
- Wydanie pozwolenia na budowę Inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Elżbieta Sendor
wpisana na listę
samorządu zawodowego architektów
nr MP-1253



z up. PREZYDENTA MIASTA
Adam Bł...
p.o. Kierownika
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



URZĄD MIASTA KRAKÓWA
WIDZIAL ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-535 Kraków, Rynek Piłsudskiego 1

z up. PREZYDENTA MIASTA
Krakowa
Adrian Wójcikowski
Inżynier architekt
w specjalności Urbanistyka

Załącznik nr 2 skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/7331/ 3731 /08
z dnia 16 PAZ 2008
przygotowała:
mgr inż. arch. Elżbieta Sendor
wpisana na listę izby samorządu
zawodowego architektów
nr MP- 1253



— granica obszaru analizowanego
— linie rozgraniczające teren inwestycji

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.