

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-5.6730.2.802.2014.LBI

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 10

**DECYZJA NR AU-2/6730.2/2392/2014
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**



Kraków, dnia 28.10.2014 r.

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 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 z 2013 r., Dz. U. poz. 267)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Mróz, ul. Kasprowicza 29, z dnia 06.05.2014 r.,

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 21 obr. 51 jedn. ew. Podgórze przy ul. Lecha w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy terenu,

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

Powyższe załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

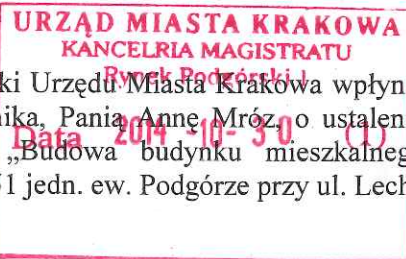
UZASADNIENIE

W dniu 06.05.2014 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika, Panią Annę Mróz, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 21 obr. 51 jedn. ew. Podgórze przy ul. Lecha 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 w Krakowie z dnia 10.06.2014 r., znak: ZIKiT/S/53085/14/IW/37715, w zakresie komunikacji;



2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 10.06.2014 r., znak: AU-02-5.6730.2.802.2014.LBI, w zakresie ochrony środowiska.

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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren inwestycji stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w wypisie z rejestru gruntów jako: B - nie mają zatem zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16 poz. 78 ze zmianami)
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Beata Wojda-Mucha uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej UMK na stronie dotyczącej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi:

Pismem z dnia 06.06.2014 r. Pan Henryk Pachla zwrócił uwagę: „(...) na konieczność uwzględnienia faktu, że działka nr 21 jest obciążona służebnością Przechodu i przejazdu pasem 3 metry szerokim wzdłuż wschodniego krańca parceli gruntowej L.Kat. 130/16 na rzecz każdorazowych właścicieli parceli gruntowej L.Kat. 130/15 – aktualnie działka nr 22, której jestem właścicielem”.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji, Pan Sebastian Drozd pismem z dnia 15.07.2014 r. zwrócił uwagę na błędny zapis w treści decyzji, dotyczący obsługi komunikacyjnej. Zwrócił też uwagę na fakt, iż załączniki graficzne zostały sporządzone na nieaktualnej mapie ewidencyjnej, gdyż nastąpił podział działki drogowej nr 168/1. Wniósł też prośbę o umieszczenie w decyzji zapisu o konieczności wyburzenia istniejącego budynku gospodarczego na terenie inwestycji.

W świetle złożonych zarzutów rozstrzygnięto:

Na wstępie trzeba wskazać, iż 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. Należy mieć przy tym na względzie fakt, iż decyzja o warunkach zabudowy jest tylko pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmian. /.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie powołanej ustawy jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy (których treść cytowana jest w uzasadnieniu niniejszej decyzji), w tym czy jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, jej parametry oraz warunki, wynikające z analizy architektoniczno-urbanistycznej oraz z przepisów odrębnych.

Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi 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). Warunki ustalone w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz opinie zgromadzone w toku postępowania zostały zawarte w załącznikach nr 1 - 4 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Warunkiem uzyskania niniejszej decyzji nie jest zgoda zarówno właściciela terenu inwestycji, jak i innych stron postępowania, w szczególności właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, a zatem nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody stron biorących udział w postępowaniu, jak również od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia warunków nie przewidzianych obowiązującymi przepisami, o czym mowa w art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prawem do dysponowania terenem w celu realizacji inwestycji będzie musiał wykazać się inwestor w odrębnym postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Należy podkreślić, że zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 60 ust. 4 ww. ustawy, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów, której wiedza ma dać gwarancję właściwego stosowania przepisu art. 61 ust. 1 i następnych ustawy. Realizacja tych przepisów, jak również aktów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy oraz innych przepisów szczególnych, a także realizacja reguł postępowania administracyjnego określonych w KPA, mają istotne znaczenie w ustaleniu warunków zabudowy.

Jak wcześniej wspomniano, decyzja ustalająca warunki zabudowy, stanowi pierwszy i wstępny etap działań inwestora zmierzających do realizacji inwestycji. Decyzja ta określa jedynie ogólne, „ramowe” warunki niezbędne do uwzględnienia w celu uszanowania zastanego ładu przestrzennego (urbanistycznego) miejsca. Nie określa w żadnym razie szczegółowej lokalizacji budynków, wejść i wjazdów do nich, ścisłej lokalizacji dojść pieszych, podjazdów, czy też innych szczegółowych form urządzenia terenu. Dlatego też niniejszej decyzji w żadnym wypadku nie należy rozumieć jako formy administracyjnego zatwierdzenia koncepcji zagospodarowania działki, dołączonej do wniosku. Szczegółowe rozwiązania zostaną przedstawione dopiero w projekcie budowlanym przedkładanym do pozwolenia na budowę. Na etapie ustalania warunków zabudowy nie określa się szczegółowo tych kwestii. Jeżeli w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy stwierdzono, że zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi, to Organ miał obowiązek wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W kolejnych postępowaniach administracyjnych, w szczególności zaś na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, na temat wniosku i szczegółowych rozwiązań technicznych w nim zawartych będą mogły wypowiedzieć się wszystkie osoby uznane za strony postępowania, a więc między innymi właściciele terenów, na które oddziaływać będzie przyszła inwestycja.

Informuje się również, że na etapie postępowania mającego na celu wydanie decyzji pozwolenia na budowę inwestor będzie miał obowiązek przedłożyć projekt zgodny m.in. z art. 5 ust 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane mówiącym, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować z m.in. poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

Odnosząc się do uwag Pana Sebastiana Drozd, skorygowano błędne zapisy w decyzji. Załączniki graficzne sporządzone zostały na aktualnej mapie ewidencyjnej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Umieszczono również informację, że istniejący budynek gospodarczy na działce inwestycyjnej przeznaczony jest do rozbiórki.

Wobec powyższego, mając również na względzie przepis art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi - orzeczono jak w sentencji.

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

z up. PREZYDENTA MIASTA

Małgorzata Trybus-Radzik
Inspektor
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Wobec wskazania, iż niniejszej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna dnia 21.11.2014 r. i podlega wykonaniu.

Kraków, dnia 26.11.2014

INSPEKTOR

Leszek Suchoni
podpis / pieczęć

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

POUCZENIE:

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

Otrzymują :

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

WARUNKI ZABUDOWY

ustalone na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 21 obr. 51 jedn.ew. Podgórze przy ul. Lecha 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 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 mieszkaniowa jednorodzinna**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. na działkach nr 22, 223/1, 225, 23, 20/4, 20/3, 19, 16/2, 16/1, 15, 14, 28, 29 obr. 51 Podgórze.

W ramach zamierzonej inwestycji przewiduje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 21 obr. 51 jedn. ew. Podgórze przy ul. Lecha w Krakowie. Zgodnie z informacją Wnioskodawcy istniejący na terenie ww. działki budynek gospodarczy/garażowy przeznaczony jest do rozbiórki.

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,

Wyznacza się linię nowej zabudowy, tj. linię ustaloną przez organ administracji, zgodnie z § 4. ust. 4 ww. rozporządzenia:

w odległości 7,0 m od granicy z działkami nr 20/4 i nr 23 obr. 51 Podgórze, jako nawiązanie i kontynuację linii zabudowy wyznaczonej przez budynek nr 12 na działce nr 19 obr. jw.

Dodatkowym ograniczeniem lokalizacji przedmiotowej inwestycji, 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, zarówno istniejącej jak i projektowanej.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki nr 21 obr. 51 Podgórze ustala się w przedziale 28% - 30%.

Powyższe wyznaczono zgodnie z § 5. ust. 1 rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej nowej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki nr 21 obr. 51 Podgórze ustala się w wysokości min. 35%.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Wyznacza się szerokość elewacji frontowej (elewacji zachodniej) zabudowy nowoprojektowanej w przedziale od 8,0m do 11,0m.

Powyższe wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 1 i 2 rozporządzenia.

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

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej planowanego budynku ustala się w następujących przedziałach:

- do okapu: od 4,5 m do 5,5 m

- do kalenicy: od 8,5 m do 9,5 m

Wysokość tę wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia.

e. Geometria dachu.

Dla planowanego budynku ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- wysokość głównej kalenicy od 8,5 m do 9,5 m;

- kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy/zbliżony do równoległego lub prostopadły/zbliżonym do prostopadłego względem ul. Lecha;

- układ połaci dachowych: dach połaciowy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (z wykluczeniem formy dachu mansardowego);

- doświetlenie przestrzeni poddasza w formie okien połaciowych, lukarn/facjat, które winny występować jako elementy podrzędne, urozmaicające elewacje (nie mogą być formą dominującą). Poziom kalenicy lukarn/facjat nie może być wyższy/równy z poziomem kalenicy głównej budynku, a zastosowanie tych form ustala się maksymalnie do 40% szerokości połaci dachu;

- dopuszcza się zastosowanie na fragmentach budynku zadaszeń w formie daszków płaskich (np. nad garażem, gankiem).

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: rodzaj i kolor wykończenia elewacji: tynki/okładziny o zróżnicowanej stonowanej kolorystyce, które zaleca się do zastosowania.

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 UMK znak: AU-02-5.6730.2.802.2014.MCA z dnia 10.06.2014r.). Dla przedmiotowej inwestycji wydano następujące warunki:

- **Pod względem ochrony zieleni:**

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

- 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.

- Należy odpowiednio zabezpieczyć na czas budowy drzewa i krzewy (korony, pnie, systemy korzeniowe) rosnące na terenie budowy.

- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy ozdobne, których wiek przekracza 10 lat) posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni lub zezwolenia, o którym mowa a art. 83 ustawy o ochronie przyrody (uzgodnienie zamiast zezwolenia może zostać złożone jako dokument niezbędny przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o którym jest mowa w art. 35 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo budowlane, natomiast nie jest dokumentem uprawniającym do usunięcia drzew lub krzewów).

- **Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej:**

- Rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami MPWiK S.A. w Krakowie.

- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę

wód zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1, art. 38 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2012 r. poz. 145).

- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji (tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych).

- Niezbędne jest określenie w projekcie budowlanym sposobu 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 przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu (art. 101 ustawy Prawo ochrony środowiska).

- **Geologia:**

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

- **Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem:**

- Zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci MPEC.

b. Warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227),

Uwzględniając zakres i funkcję zamierzenia inwestycyjnego określone we wniosku, dla którego niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy – stwierdza się, iż zamierzenie to nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., nr 199, poz. 1227). W związku z tym dla przedmiotowego zamierzenia nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

c. 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.

Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Konserwatora Zabytków. Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

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

- **zaopatrzenie w wodę:**

Doprowadzenie wody do przedmiotowej inwestycji z miejskiej sieci wodociągowej DN 100 mm znajdujący się na terenie działki objętej przedmiotową inwestycją działki nr 21 obr. 51 Podgórze, na zasadzie realizacji przyłącza wodociągowego, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **zaopatrzenie w gaz:**

Doprowadzenie gazu do przedmiotowej inwestycji z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia zlokalizowanej przy ul. Lecha (działka nr 21 obr. 51 Podgórze), na zasadzie budowy przyłącza, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **zaopatrzenie w energię elektryczną:**

Doprowadzenie energii elektrycznej do przedmiotowej inwestycji z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **zaopatrzenie w energię cieplną:**

Ogrzewanie gazowe w oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

b. sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:

- **odprowadzenie ścieków:**

Odprowadzenie ścieków z przedmiotowej inwestycji do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 20cm, znajdującej się na wysokości budynku nr 12 przy ul. Lecha, na zasadzie rozbudowy ww. sieci kanalizacyjnej do wysokości działki nr 21 obr. 51 Podgórze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- odprowadzenie wód opadowych:

Zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji z zachowaniem warunków określonych w pkt. II.2.a niniejszej decyzji.

- gospodarka odpadami:

Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013r. poz. 21) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

c. dostęp do drogi publicznej:

Teren przedmiotowej inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Heltmana, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 1/19 obr. 51 Podgórze.

d. inne warunki w zakresie komunikacji:

(zgodnie z opinią ZIKiT znak ZIKiT/S/53085/14/IW/37715 z dnia 10.06.2014r.)

- teren przedmiotowej inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Heltmana, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 1/19 obr. 51 Podgórze, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- istniejące uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, jaką jest ul. Heltmana poprzez istniejący zjazd i drogę wewnętrzną na działce nr 1/19 obr. 51 Podgórze;

- oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych i możliwości połączenia z drogą publiczną dla przedmiotowej inwestycji zostanie wydane w oparciu o decyzję o Warunkach Zabudowy oraz ustalenia obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Krzemionki”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/153/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2007r.

Informuje się, że uchwałą z dnia 29 sierpnia 2012 Nr LIII/723/12 Rada Miasta przyjęła „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”. Zaleca się uwzględnienie wskazań zawartych w tej uchwale, w szczególności wytycznych w zakresie określania liczby miejsc postojowych i wskaźników liczby miejsc postojowych w różnych obszarach miasta.

Zgodnie z ww. programem dla przedmiotowej lokalizacji i rodzaju zabudowy przyjmuje się wskaźnik liczby miejsc postojowych: 2 miejsca postojowe na 1 dom.

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.

Teren wnioskowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, osuwaniem się mas ziemnych oraz na terenach górniczym.

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. z 2012r. poz. 647) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych, wydane przez ZIKiT w Krakowie.
- 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 Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133)
- O wydanie pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.
- Przy projektowaniu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.
- Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z treścią prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym wyjaśnia się, że Inwestor, składając wniosek o pozwolenie na budowę winien legitymować się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnym z treścią użytkowania wieczystego.

Projekt decyzji przygotowała
mgr inż. arch. Beata Wojda-Mucha
uprawniona do sporządzania projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Małgorzata Trybus-Radzik
Inspektor
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

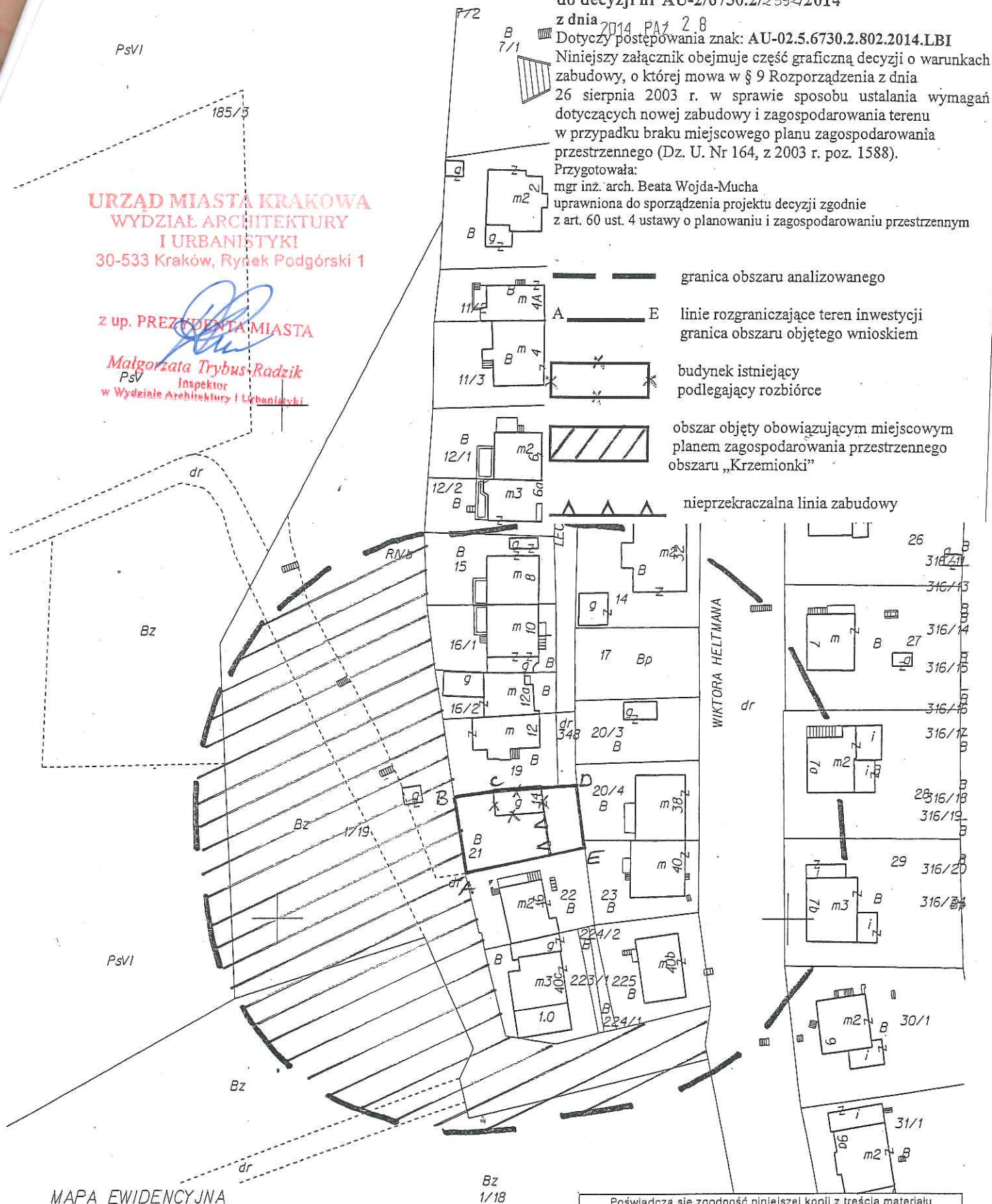
Załącznik nr 2 skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/2392/2014

z dnia 2014 PAZ 2.8
Dotyczy postępowania znak: AU-02.5.6730.2.802.2014.LBI
Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w § 9 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 (Dz. U. Nr 164, z 2003 r. poz. 1588).
Przygotowała:
mgr inż. arch. Beata Wojda-Mucha
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

z up. PREZIDENTA MIASTA

Małgorzata Trybus-Radzik
PsV Inspektor
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie
powiat: M. Kraków
jedn. ewid.: Podgórze
obręb: 51
nr działki: 21
sekcja: 7.124.11.04.4
arkusz mapy w KUL: 1223D1-1223D2
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
stan na dzień: 07.08.2014
wykonano przez: SOCHA SYLWIA

PREZIDENT MIASTA KRAKOWA

GD-06-2.6642.....19143.....2014

Nie podlega opłacie skarbowej -
na podstawie art. 2 ust. 1 lit h ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r. o
opłacie skarbowej
(Dz. U. Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.)

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZIDENT MIASTA KRAKOWA
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	3546- 356/2011
Data wykonania kopii	07.08.2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Niniejsza mapa ewidencyjna jest wydrukiem z bazy danych powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, która powstała na podstawie pomiaru bezpośredniego oraz digitalizacji analogowej mapy ewidencyjnej.

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 21 obr. 51 jedn.ew. Podgórze przy ul. Lecha w Krakowie”.

Opracowane przez: mgr inż. arch. Beatę Wojda-Mucha, wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów nr MP-1301

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

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

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

- W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działce nr 21 obr. 51 jedn. ewid. Podgórze wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m. Teren objęty wnioskowaną inwestycją przylega do działki drogowej nr 1/19 obr. 51 Podgórze, będącej drogą wewnętrzną zapewniającą obsługę komunikacyjną dla przedmiotowej inwestycji na odcinku wynoszącym około 15,0 m. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji organ właściwy dla ustalenia warunków zabudowy wyznaczył granicę obszaru analizowanego w odległości wynoszącej około 50,0m (ponieważ trzykrotność ww. frontu terenu wynosi ok. 45,0m) wokół działki objętej wnioskowaną inwestycją.
- W obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to między innymi

działki nr 22, 223/1, 225, 23, 20/4, 20/3, 19, 16/2, 16/1, 15, 14, 28, 29 obr. 51 Podgórze.

W związku z powyższym możliwe było przeprowadzenie na wyznaczonym obszarze następującej analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu reprezentatywnych dla tej strefy miasta Krakowa. Na podstawie przeprowadzonej analizy dotyczącej wniosku w/w sprawy można stwierdzić, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do zrealizowania pod warunkiem uwzględnienia poniższych parametrów, w zakresie kontynuacji funkcji istniejącej zabudowy i nawiązania do parametrów zabudowy na działkach sąsiednich. Jest to również zgodne z przepisami odrębnymi.

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem położony jest w południowej części Krakowa, po zachodniej stronie względem ul. Wiktora Heltmana w obszarze o znacznej intensywności zabudowy. Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne, budynek mieszkalny jednorodzinny z funkcją usługową – „Alarm Service” (budynek na działce nr 23 obr. 51 Podgórze) oraz zabudowa w postaci garaży/budynków gospodarczych stanowiących uzupełnienie do ww. budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Teren objęty wnioskowaną inwestycją od strony wschodniej graniczy z działką nr 20/4 obr. 51 Podgórze na terenie której zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, od strony południowej z działką nr 22 obr. 51 Podgórze, na terenie której także zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, od strony zachodniej z działką nr 1/19 obr. jw. na terenie której istnieje droga dojazdowa zapewniająca wraz ul. Heltmana dojazd do przedmiotowej planowanej inwestycji, natomiast od strony północnej graniczy on z działką nr 19 obr. jw. na terenie której zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Istniejąca w obszarze objętym analizą zabudowa skoncentrowana jest wzdłuż istniejących dróg dojazdowych publicznych gminnych: ul. Lecha oraz ul. Wiktora Heltmana. Występująca na terenie ww. obszaru analizowanego zabudowa ukształtowana jest zarówno jako budynki wolnostojące (budynki na działkach nr 14, 225, 28, 29 obr. 51 Podgórze), jako zabudowa w zabudowie bliźniaczej (budynki na działkach nr 223/1 i 22, 23 i 20/4 obr. jw.), jak również jako zabudowa szeregowa (budynki na działkach nr 19 i 16/2 i 16/1 i 15 obr. jw.), natomiast zabudowa w postaci garaży/budynków gospodarczych stanowiących uzupełnienie do ww. budynków mieszkalnych ukształtowana jest zarówno jako budynki wolnostojące (np. budynki na działkach nr 14, 15 obr. 51 Podgórze), w dobudowie do budynków mieszkalnych jednorodzinnych (np. budynki na działkach nr 16/1, 16/2, 223/1, 28, 29 obr. jw.) oraz jako wbudowane do budynków mieszkalnych (budynek na działce nr 23, 225 obr. jw.). W obszarze analizowanym występują budynki zlokalizowane w granicach działek sąsiednich (ww. zabudowa bliźniacza i szeregowa oraz budynek na działce nr 14 obr. 51 Podgórze). Zgodnie z informacją Wnioskodawcy istniejący na terenie ww. działki budynek gospodarczy/garażowy przeznaczony jest do rozbiórki. Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym jest zróżnicowany, większość działek na terenie, których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna użytkowana jest jako ogrody przydomowe wraz z niską i wysoką zielenią urządzoną. Teren objęty wnioskowaną inwestycją zlokalizowany jest w sąsiedztwie działki drogowej nr 1/19 obr. 51 Podgórze stanowiącej drogę wewnętrzną, która wraz z działką drogową nr 167/5 obr. jw. będącą drogą publiczną gminną – ulicą Wiktora Heltmana zapewnia obsługę komunikacyjną dla przedmiotowej inwestycji. Istniejąca w wyznaczonym obszarze analizowanym działki nr 1/19 i nr 1/18 obr. 51 Podgórze zlokalizowane są na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Krzemionki”. 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.

Zabudowa w obszarze analizowanym wyposażona jest w niezbędny układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną.

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na działce nr 21 obr. 51 jedn.ew. Podgórze przy ul. Lecha w Krakowie.

Planowane parametry wnioskowanej inwestycji (zgodnie z zakresem określonym w złożonym wniosku): maksymalna powierzchnia zabudowy: 100,0m²; maksymalna szerokość elewacji frontowej: 8,0m; maksymalna wysokość do okapu: ok. 5,0m; maksymalna wysokość do kalenicy: ok. 9,0m; dach: połaciowy dwuspadowy; liczba kondygnacji: 2.

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występuje:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcją usługową
drogi publiczne

Wyniki:

W obszarze analizowanym znajdują się obiekty o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. Projektowana funkcja mieszkalna jednorodzinna będzie stanowiła kontynuację funkcji zabudowy występującej w terenie analizowanym dostępnym z tej samej drogi publicznej (na działkach nr 22, 223/1, 225, 23, 20/4, 20/3, 19, 16/2, 16/1, 15, 14, 28, 29 obr. 51 Podgórze).

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

a. Forma architektoniczna.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynek mieszkalny jednorodzinny z funkcją usługową oraz zabudowa w postaci garaży/budynków gospodarczych stanowiących uzupełnienie do ww. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zlokalizowana na działkach o znacznej intensywności zabudowy. Ukształtowana jest ona głównie jako budynki wolnostojące, jako budynki w zabudowie bliźniaczej, a także jako budynki w zabudowie szeregowej, zgodnie z opisem w punkcie 1 niniejszej analizy. Znajdujące się w obszarze analizowanym budynki mieszkalne jednorodzinne posiadają zróżnicowane formy i liczą od jednej kondygnacji (budynek na działce nr 20/4 obr. 51 Podgórze) przez dwie kondygnacje (budynek mieszkalny jednorodzinny z funkcją usługową na działce nr 23 obr. jw.), trzy kondygnacje (budynki na działkach nr 15, 19, 22, 223/1, 14 obr. jw.) do czterech kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem (budynki na działkach nr 16/1, 16/2, 225 obr. jw.). Istniejący na terenie działki objętej wnioskową inwestycją jednokondygnacyjny budynek gospodarczy/garażowy przeznaczony jest do wyburzenia, zgodnie z informacją wnioskodawcy zawartą w opracowaniu będącym załącznikiem do złożonego wniosku. Znajdujące się w obszarze analizowanym budynki garażowe, zlokalizowane na terenie ww. obszaru są jednokondygnacyjne i dwukondygnacyjne, przekryte są dachami połaciowymi, płaskimi. Wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w obszarze analizowanym występują formy przekrycia budynków głównie w postaci dachów połaciowych dwuspadowych (np. budynki na działkach nr 22, 225, 23, 20/4, 14 obr. 51 Podgórze) oraz występujących rzadziej dachów połaciowych wielospadowych (budynek na działce nr 29 obr. jw.) i dachów płaskich (budynki na działkach nr 28, 15, 16 obr., jw.). Kalenice główne dachów połaciowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących w obszarze analizowanym zlokalizowane są głównie równolegle względem ul. Lecha i ul. Wiktora Heltmana. Poddasza budynków mieszkalnych jednorodzinnych występujących w obszarze analizowanym doświetlone są oknami połaciowymi, lukarnami, facjatami.

b. Linia zabudowy.

Pojęcie linii zabudowy jest pojęciem technicznym, stosowanym w urbanistyce i architekturze jako rodzaj linii regulacyjnej określającej usytuowanie obiektu budowlanego. W dziedzinach tych, dla opisanania linii zabudowy stosuje się określenia *obowiązującej* i *nieprzekraczalnej* linii zabudowy. *Obowiązująca linia zabudowy* wyznacza dokładne miejsce lokalizacji inwestycji wzdłuż tej linii. *Nieprzekraczalna linia zabudowy* wyznacza jedynie minimalne położenie obiektu względem linii, której przekroczyć nie można, ale obiekt może być sytuowany w oddaleniu od tak wyznaczonej granicy zabudowy.

Linie zabudowy w decyzji o warunkach zabudowy wyznacza się w oparciu o art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 4 ust. 1-4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zależności od wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, oraz Polskiej Normy PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Ustawa nie definiuje pojęcia linii zabudowy, nie określa sposobu jej wyznaczania, a w art. 61 ust. 6 i 7 zawiera upoważnienie dla ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do określenia, w drodze rozporządzenia, sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, w tym ustalania linii zabudowy.

W wydanym na podstawie art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozporządzeniu 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, odnośnie linii zabudowy wskazuje się, co następuje:

§ 4. 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

W uzasadnieniu wyroku WSA w Łodzi z 16 marca 2007 r., sygn. II SA/Łd 19/07 (CBOSA: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/34F41E33A7>) wskazano, że skoro w §1 tegoż rozporządzenia określającym jego zakres mówi się o wymaganiach dotyczących ustalania „linii zabudowy”, to nie może budzić wątpliwości, iż przepisy wskazanego powyżej rozporządzenia wykonując funkcję komplementarną wobec treści ustawy, z całą pewnością jedynie wyjaśniają zawarte w ustawie pojęcie „linia zabudowy”, a w szczególności wskazują kryteria pozwalające wyznaczyć ową „linię zabudowy”. Hierarchiczne ukształtowanie źródeł prawa jednoznacznie wskazuje na to, iż normy wynikające z rozporządzenia nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami aktu wyższego rzędu, a w szczególności rozporządzenie nie może posługiwać się pojęciami nieznanymi tej ustawie, która stanowi podstawę do jego wydania.

Jak natomiast wskazano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 12 stycznia 2012 r., sygn. II SA/Kr 1344/11 (CBOSA: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/3EDF28B29F>) posłużenie się w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy pojęciem "obowiązująca linia zabudowy" oznacza tylko, że jest ma być to linia oficjalnie wyznaczona, wskazana przez organ administracyjny. Inna interpretacja omawianych przepisów rozporządzenia wykonawczego oznaczałaby nieuprawnione przyznanie prymatu normom rozporządzenia nad art. 61 ust. 1 u.p.z.p. W konsekwencji pojęcie "linii zabudowy", którym posługuje się ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera w sobie zarówno "obowiązujące linie zabudowy", jak i "nieprzekraczalne linie zabudowy".

Dla ustalenia, czy w konkretnej sprawie zostanie wyznaczona nieprzekraczalna czy też obowiązująca linia zabudowy należy kierować się wytycznymi zawartymi w uzasadnieniu ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 12.1.2012 r., sygn. II SA/Kr 1344/11, zgodnie z którym: „Czy w konkretnej sprawie będzie to nieprzekraczalna linia zabudowy np. w przypadku zabudowy rozproszonej, czy też obowiązująca linia zabudowy np. w przypadku zabudowy pierzejowej, wynikać będzie z analizy urbanistyczno-architektonicznej sporządzanej w toku postępowania zmierzającego do ustalenia warunków zabudowy. Jednoznacznie stwierdzić należy, że tak jak nie można przyjąć automatycznie prymatu ładu przestrzennego nad prawem własności, tak nie można przyjąć przewagi prawa własności nad ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem, a w konsekwencji niedopuszczalne jest preferowanie interesu indywidualnego nad interesem społecznym (publicznym) – wynika to wprost z zasady równoważenia interesów wyrażonej w art. 7 k.p.a. Tak jak w przypadku zabudowy rozproszonej niedopuszczalne jest wyznaczanie obowiązującej linii zabudowy, gdyż inwestorowi odebrana zostałaby możliwość swobodnego określenia miejsca lokalizacji nowej inwestycji (ograniczenie prawa własności) zgodnie z unormowaniami zawartymi w prawie budowlanym, tak w zabudowie pierzejowej niedopuszczalne jest wyznaczanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdyż naruszałoby to wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Szczególnie jest to istotne, gdy chodzi o realizację inwestycji w zabudowie śródmiejskiej, z wykształconymi pierzejami ulic tworzącymi historyczny układ urbanistyczny i poddanych ochronie. (...) Zdaniem Sądu linia zabudowy powinna być jednoznacznie ustalona oraz odpowiednio uzasadniona.

Zlokalizowana w obszarze analizowanym zabudowa skoncentrowana jest wzdłuż istniejących dróg publicznych gminnych: ul. Lecha oraz ul. Wiktora Heltmana, wyznaczając linie zabudowy. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest przy ww. ul. Lecha będącej drogą publiczną gminną. Budynki usytuowane przy ww. ul. Lecha zlokalizowane są w różnych odległościach od granic z działkami drogowymi nr 348, 349 obr. 51 Podgórze stanowiącymi ww. ulicę i wynoszą one: od ok. 0,5m (budynek gospodarczy/garażowy zlokalizowany na działce nr 14 obr. 51 Podgórze) przez ok. 3,0m (budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nr 15, 16/1, 16/2, 19, 21 obr. jw.) do ok. 9,0 m (budynek gospodarczy/garażowy na działce nr 20/3 obr. jw. oraz budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr 14 obr. jw.). Budynki usytuowane przy ul. Wiktora Heltmana zlokalizowane są także w różnych odległościach od granicy z działką drogową nr 167/5 obr. jw. stanowiącą ww. ulicę

i wynoszą one od ok. 3,0m (budynki na działkach nr 14, 20/4, 23 obr. 51 Podgórze) przez ok. 4,0m (budynek na działce nr 29 obr. jw.) do ok. 5,0m (budynki na działkach nr 28, 225 obr. jw.). Powyższe odległości wyznaczono na podstawie danych wg. mapy ewidencyjnej oraz programu ISDP i nie stanowią one pomiaru geodezyjnego.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Lecha zlokalizowana jest w różnych odległościach od granicy z działką drogową nr 168/1 obr. 51 Podgórze stanowiącą ww. ulicę i tworzy czytelną linię zabudowy. Objęta przedmiotową inwestycją działka nr 21 obr. 51 Podgórze zlokalizowana jest na zakończeniu ww. ulicy. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji, ze względów przestrzennych, wyznacza się linię zabudowy w odległości 7,0 m od granicy z działkami nr 20/4 i nr 23 obr. 51 Podgórze, jako kontynuację i nawiązanie do linii zabudowy wyznaczonej przez budynek nr 12 istniejący na terenie działki sąsiedniej nr 19 obr. 51 Podgórze.

Powyższe wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 4 Rozporządzenia.

Linia zabudowy, o której mowa powyżej wyznaczona została jako nieprzekraczalna, dopuszczając tym samym możliwość lokalizacji projektowanego budynku w odległości większej niż wyznaczona przez ww. linię, ponieważ w obszarze analizowanym nie występują uwarunkowania przestrzenne uzasadniające konieczność wprowadzenia dla wnioskowanej inwestycji zakazu lokalizacji nowej zabudowy w odległości większej niż wyznaczona przez powyższą linię. Dodatkowym ograniczeniem dla lokalizacji przedmiotowej inwestycji w tym odległości linii zabudowy od granicy działki z działką drogową, rozpatrywanym na etapie sporządzania projektu budowlanego, będą przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz regulujące odległość nowej zabudowy od zabudowy oraz infrastruktury zarówno istniejącej projektowanej jak i projektowanej.

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

Występujące w obszarze analizowanym wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni działek opisano w tabeli, będącej załącznikiem do sporządzonej dla przedmiotowej inwestycji analizy urbanistyczno-architektonicznej. Mieszczą się one w przedziale od ok. 7% (dz. nr 20/3 obr. 51 Podgórze) przez ok. 19% (dz. nr 28, 29 obr. jw.), ok. 35% (dz. nr 20/4, 23 obr. jw.), ok. 42% (dz. nr 16/1 obr. jw) do ok. 59% (dz. nr 16/2 obr. jw.). Średni wskaźnik zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obszarze objętym analizą wynosi ok. 29%. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych w analizowanym obszarze jest zróżnicowany i wynosi od ok. 30% do ok. 60%.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu działki nr 21 obr. 51 jedn. ewid. Podgórze należy wyznaczyć zgodnie z § 5 ust. 1 w/w rozporządzenia. Wyznaczenie dla wnioskowanej inwestycji wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy nowoprojektowanej w odniesieniu do powierzchni terenu działki nr 21 obr. 51 jedn. ewid. Podgórze na poziomie od 29% z tolerancją $\pm 1,0\%$ uzasadnioną względami technicznymi/technologicznymi na etapie sporządzania dokumentacji projektowej przedmiotowej inwestycji tj. w przedziale 28%-30% można uznać za nie wpływającą na zaburzenie istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego. Powyższy parametr wynoszący 29%, wyznaczono w odniesieniu do średniego wskaźnika zabudowy wszystkich budynków istniejących w wyznaczonym obszarze analizowanym. Zastosowanie wyznaczonego wskaźnika umożliwi powstanie budynku o powierzchni podobnej do powierzchni budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji (np. budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nr 19, 22, 225, 15, 16/1 obr. 51 Podgórze). Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla planowanej zabudowy w odniesieniu do terenu działki nr 21 obr. 51 jedn. ewid. Podgórze nie powinien być mniejszy niż 35%.

Na terenie działki inwestycyjnej nr 21 obr. 60 Podgórze istnieje budynek, który zgodnie z informacją Wnioskodawcy zawartą w załączniku do złożonego w przedmiotowej sprawie wniosku, przeznaczony jest do rozbiórki. Wnioskodawca określił w złożonym wniosku maksymalną wnioskowaną powierzchnię planowanej zabudowy wynoszącą 100,0m², która w odniesieniu do powierzchni działki objętej przedmiotową inwestycją wynoszącą ok. 337,0m², daje wskaźnik zabudowy ok. 30%.

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

Szerokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym opisano w tabeli, będącej załącznikiem do sporządzonej dla przedmiotowej inwestycji analizy urbanistyczno-architektonicznej. Wynoszą one od ok. 5,0 m (budynek na działce nr 21 obr. 51), przez ok. 9,0 m

(budynki na działkach nr 19, 15 obr. jw.), ok. 13,0 m (budynki na działkach nr 16/1, 20/4, 225, 28 obr. jw.), ok. 15,0 m (budynek na działce nr 29 obr. jw.) do ok. 18,0m (budynek na działce nr 223/1 obr. jw.). Jako szerokości elewacji frontowych przyjęto całkowite szerokości budynków od strony wjazdów na działkę. Szerokości elewacji frontowych budynków wyznaczono na podstawie danych wg. mapy ewidencyjnej oraz programu ISDP i nie stanowią one pomiaru geodezyjnego. Średnia szerokość elewacji frontowych wszystkich budynków istniejących w całym obszarze analizowanym wynosi ok. 11,0 m.

Wyniki:

Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy wyznaczyć w następujący sposób: dla przedmiotowej inwestycji uznaje się wyznaczenie szerokości elewacji frontowej (elewacji zachodniej) w przedziale wynoszącym 8,0m-11,0m. Powyższy parametr wynoszący 8,0m wyznaczono w nawiązaniu do wnioskowanej szerokości elewacji frontowej planowanego budynku, ponieważ mieści się on w przedziale szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących w obszarze analizowanym budynków i występuje wśród nich, natomiast parametr wynoszący 11,0m wyznaczono w nawiązaniu do średniej szerokości elewacji frontowych budynków istniejących w wyznaczonym obszarze analizowanym. Wyznaczone w powyższy sposób parametry można uznać za nie wpływające na zaburzenie istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego.

Powyższe wyznacza się zgodnie z § 6 ust. 1 i 2 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.

Zaznacza się, iż ograniczeniem dla lokalizacji przedmiotowej inwestycji w tym ograniczeniem maksymalnej szerokości elewacji frontowej będą przepisy regulujące odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz regulujące odległość nowej zabudowy od zabudowy oraz infrastruktury technicznej zarówno projektowanej jak i istniejącej.

Wnioskowana przez Inwestora maksymalna szerokość elewacji frontowej wynosi 8,0m .

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy występującej w obszarze analizowanym są zróżnicowane w związku z występowaniem w tym obszarze budynków o różnej ilości kondygnacji nadziemnych opisanych w pkt. 3a niniejszych wyników analizy. Wśród budynków istniejących w obszarze analizowanym występują budynki o różnych wysokościach. Wysokości budynków zlokalizowanych w wyznaczonym obszarze analizowanym wynoszą: do okapu od ok. 3,0 m (budynek na działce nr 21 obr. 51 Podgórze) przez ok. 3,5m (budynek na działce nr 22 obr. jw.), ok. 5,0 m (budynki na działkach nr 20/4, 23 obr. jw.), ok. 7,0 m (budynki na działkach nr 14, 19 obr. jw.), ok. 8,0 m (budynek na działce nr 16/2 obr. 60 Podgórze), ok. 9,0m (budynki na działkach nr 223/1, 225 obr. jw.) do ok. 10,0m (budynek na działce nr 10 obr. jw.), natomiast do kalenicy/attyki wynoszą od ok. 2,5 m (budynek na działce nr 20/3 obr. 51 Podgórze) przez ok. 3,5 m (budynek na działce nr 21 obr. jw.), ok. 8,0m (budynki na działkach nr 20/4, 19 obr. jw.), ok. 8,5m (budynek na działce nr 23 obr. jw.), ok. 9,0m (budynek na działce nr 28 obr. jw.), ok. 10,0m (budynek na działce nr 16/1 obr. jw.), ok. 10,5m (budynek na działce nr 223/1 obr. jw.), ok. 11,0 m (budynki na działkach nr 14, 225, 22, obr. jw.) do ok. 12,0 m (budynki na działkach nr 29, 16/2 obr. jw.). Wysokości wyznaczono na podstawie danych wg programu Mapper Cad i nie stanowią one pomiaru geodezyjnego. Kalenice główne dachów połaciowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących w obszarze analizowanym zlokalizowane są głównie równolegle względem ul. Lecha i ul. Wiktora Helmana. Poddasza budynków mieszkalnych jednorodzinnych występujących w obszarze analizowanym doświetlone są oknami połaciowymi, lukarnami, facjatami.

Wyniki:

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć w następujący sposób: Nawiązując do wysokości kalenic i okapów budynków występujących w obszarze analizowanym wyznacza się dla wnioskowanej inwestycji wysokości: do kalenicy na poziomie 9,0 m z tolerancją $\pm 0,5$ m uzasadnioną względami technicznymi/technologicznymi na etapie sporządzania projektu budowlanego dla przedmiotowej inwestycji tj. w przedziale 8,5 m - 9,5 m oraz do okapu na poziomie 5,0 m z tolerancją $\pm 0,5$ m uzasadnioną względami technicznymi/technologicznymi na etapie sporządzania projektu budowlanego dla przedmiotowej inwestycji tj. w przedziale 4,5 m-5,5 m. Powyższe parametry wyznaczono w odniesieniu do parametrów wnioskowanych, ponieważ mieszczą się one w przedziale występujących w obszarze analizowanym wysokości

budynków mieszkalnych jednorodzinnych i występuje wśród nich, uznając, iż nie zaburzają one istniejącego w wyznaczonym obszarze analizowanym ładu przestrzennego.

Powyższe wyznacza się zgodnie z § 7 ust. 4 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.

Wnioskowana inwestycja zakłada powstanie budynku o maksymalnych wysokościach wynoszących do okapu 5,0m, natomiast do kalenicy 9,0m.

f. Geometria dachu.

Wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w obszarze analizowanym występują formy przekrycia budynków głównie w postaci dachów połaciowych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od ok. 30° do ok. 45° (np. budynki na działkach nr 22, 225, 23, 20/4, 14 obr. 51 Podgórze) oraz występujących rzadziej dachów połaciowych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od ok. 30° do ok. 45° (budynek na działce nr 29 obr. jw.) i dachów płaskich (budynki na działkach nr 28, 15, 16 obr. jw.), natomiast wśród zabudowy garażowo/gospodarczej występują dachy połaciowe i płaskie. Wysokości budynków do kalenicy/attyki opisano w pkt. 3e niniejszych wyników analizy. Kalenice główne dachów połaciowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych istniejących w obszarze analizowanym zlokalizowane są głównie równolegle względem ul. Lecha i ul. Wiktora Heltmana. Poddasza budynków mieszkalnych jednorodzinnych występujących w obszarze analizowanym doświetlone są oknami połaciowymi, lukarnami, facjatami.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu w następujący sposób: ustalenie dla wnioskowanej inwestycji formy przekrycia budynku jako dachu połaciowego dwuspadowego symetrycznego (z wykluczeniem formy dachu mansardowego) o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, o wysokości do kalenicy w przedziale od 8,5m do 9,5m oraz o równoległym/zbliżonym do równoległego lub prostopadłym/zbliżonym do prostopadłego układzie kalenicy głównej względem ul. Lecha z doświetleniem przestrzeni poddasza w formie okien połaciowych, lukarn/facjat, które winny występować jako elementy podrzędne urozmaicające elewacje (nie mogą być formą dominującą), których poziom kalenicy (dot. lukarn/facjat) nie może być wyższy/równy z poziomem kalenicy głównej budynku oraz przy zastosowaniu tych form maksymalnie do 40% szerokości połaci można uznać za przestrzennie dopuszczalną. Ponadto dopuszcza się dla przedmiotowej inwestycji zastosowanie na fragmentach budynku zadaszeń w formie daszków płaskich (np. nad garażem, gankiem) w związku z występowaniem tych form wśród zabudowy zlokalizowanej w wyznaczonym obszarze analizowanym. Powyższe ustalono zgodnie z § 8 rozporządzenia.

Wnioskowana inwestycja zakłada powstanie budynku przekrytego dachem połaciowym dwuspadowym.

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

W obszarze analizowanym stwierdzono następujące cechy kształtujące charakter istniejącej zabudowy: rodzaj i kolor wykończenia elewacji: tynki/okładziny o zróżnicowanej stonowanej kolorystyce.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Teren przedmiotowej inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Heltmana, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 1/19 obr. 51 Podgórze, zgodnie z opinią ZIKiT w Krakowie.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się uzbrojenie elektryczne, gazowe i wodno-kanalizacyjne.

Zgodnie z warunkami dysponentów sieci dla wnioskowanej inwestycji niezbędne jest:

w zakresie infrastruktury technicznej elektrycznej:

- istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanej inwestycji do istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapisami w treści pisma dysponenta sieci - Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Krakowie.

w zakresie infrastruktury technicznej gazowej:

- istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanej inwestycji do istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia zlokalizowanego przy ul. Lecha (działka nr 21 obr. 51 Podgórze), zgodnie z zapisami w treści pisma dysponenta sieci - Zakładu Gazowniczego Oddział w Krakowie.

w zakresie infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej:

- istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanej inwestycji do miejskiej sieci wodociągowej DN 100 mm PCW, znajdujący się na terenie działki objętej przedmiotową inwestycją działki nr 21 obr. 51 Podgórze, na zasadzie realizacji przyłącza wodociągowego, zgodnie z zapisami w treści pisma dysponenta sieci MPWiK w Krakowie.
- istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 20 cm znajdującej się na wysokości budynku nr 12 przy ul. Lecha, na zasadzie rozbudowy ww. sieci kanalizacyjnej do wysokości działki nr 21 obr. 51 Podgórze, zgodnie z zapisami w treści pisma dysponenta sieci MPWiK w Krakowie.

Wnioski z analizy obszaru:

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

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich (tj. na działkach nr 22, 223/1, 225, 23, 20/4, 20/3, 19, 16/2, 16/1, 15, 14, 28, 29 obr. 51 Podgórze);
2. teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Helmana, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 1/19 obr. 51 Podgórze;
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 jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że warunki w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 -5 ustawy z dnia 27 marca 2013 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2012 r. poz. 647) zostały spełnione łącznie, w związku z czym możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, określonej we wniosku z dnia 06.05.2014r.

Przygotowała mgr inż. arch. Beata Wojda-Mucha
Uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie
z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA

Małgorzata Trbus-Padzik
Inspektor
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

