

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.LBI.7331-1631/09

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

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

Data **2010 -03- 05** (1)

Nr Kraków, dnia 24.02.2010 r.

Przebieganie opłaty skarbowej zł **4178**

DECYZJA NR AU-2/7331/516/10

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 późniejszymi 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. Kasprówicza 29, 31-523 Kraków, z dnia **10.07.2009 r.**, doprecyzowanego w dniu **24.11.2009 r.**

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na części działki nr 109 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta oraz budowa wjazdu z działki nr 35 obr. 38 jedn. ew. Nowa Huta, przy ul. Branickiej w Krakowie**”.

Załączniki:

Nr 1 – Warunki zabudowy terenu oraz wyniki analizy urbanistyczno - architektonicznej

Nr 2 – Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1:1000 wraz z częścią graficzną wyników analizy urbanistyczno- architektonicznej, o której mowa w §3 ust.1 i § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) - stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 10.07.2009 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, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na części działki nr 109 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta oraz budowa wjazdu z działki nr 35 obr. 38 jedn. ew. Nowa Huta, przy ul. Branickiej w Krakowie”. W dniu 24.11.2009 r. Inwestor wniósł korektę do wniosku polegającą na zmianie granic terenu inwestycji oraz zmianie gabarytów projektowanego budynku ze względu na wyznaczoną drogę konieczną przebiegającą poprzez przedmiotową działkę.

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 Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 20.08.2009 r., znak: ZIKiT/S/516/2709/150/39305, w zakresie komunikacji,
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 03.08.2009 r., znak: WS-05.TJ.7624-1055/09, w zakresie ochrony środowiska.

Data **2010 -03- 05** (1)

Kancelaria Magistratu
ul. Rynek Podgórski 1
Data **2010 -03- 05** (1)

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 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z treścią art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) przepisów tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – zgodnie z zał. Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Iwonę Indraszkiewicz-Kielawę, wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów nr MP-0233.

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi:

Pan Adam Sarkowicz pismem z dnia 09.10.2009 r. wniósł następujące uwagi:

„Przez działkę nr 109 przebiega droga dojazdowa konieczna do działki nr 111/1 lecz na mapie przedstawionej w aktach nie jest naniesiona (dlaczego). A zarys przyszłej budowy na działce nr 109 jest objęty tym terenem.

Nie jestem przeciwny tej inwestycji, lecz obawiam się, że będę miał utrudniony dojazd do działki nr 111/1. Bo praktycznie na działce nr 109 nie jest możliwa ta budowa.

Przed wydaniem decyzji proszę tutejszy Urząd o sprawdzenie terenu przeznaczonego pod tą inwestycję. Dołączam do akt opinie Dr inż. Witolda Hajdugi biegłego sądowego, mapę przebiegu drogi koniecznej oraz postanowienie sądu”.

W przedmiocie powyższych uwag i zastrzeżeń rozstrzygnięto:

Mając na względzie przytoczone uwagi, Wnioskodawca skorygował zakres wniosku. W piśmie z dnia 23.11.2009 r. wyjaśnił, że „w oparciu o opracowaną nową koncepcję zagospodarowania terenu dla ww. inwestycji, uwzględniając przebieg szlaku drogi koniecznej, koryguję wniosek w zakresie określenia granic terenu objętego przedmiotowym wnioskiem. Korekcie podlegają też niektóre parametry techniczne inwestycji dotyczące wielkości działki i gabarytów projektowanego budynku”.

Po korekcie wniosku możliwe jest zrealizowanie inwestycji z poszanowaniem ustanowionego przejazdu.

Wyjaśnia się także, że decyzja nie narusza interesów osób trzecich, a stosowny zapis w tej kwestii zamieszczono w punkcie 5 załącznika nr 1 do decyzji.

W związku z powyższym 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.

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.

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).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Multanowski

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Otrzymują :

1. Strony postępowania wg listy w aktach sprawy
2. Rejestr Centralny
3. WAiU a/a

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 części działki nr 109 obr. 39 Nowa Huta, oraz budowa wjazdu z nr 35 obr. 38 Nowa Huta przy ul. Branickiej 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, obiekty infrastruktury technicznej, , drogi wewnętrzne.**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. między innymi na działkach nr 112,110 obr. 39 Nowa Huta.

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.

Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Branickiej. Linię nowej zabudowy wyznaczono zgodnie z §4 ust. 2 rozporządzenia.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 109 ustala się w wysokości: do 14 %. Wskaźnik ten wyznaczono w oparciu o §5 ust. 2 rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem ustala się na poziomie: nie mniej niż 40 %.

c. **Szerokość elewacji frontowej.**

Szerokość elewacji frontowej od ul. Branickiej (elewacji północnej) ustala się do 15,5 m. Szerokość tę wyznaczono zgodnie z §6 ust. 1 rozporządzenia.

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

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki ustala się na poziomie do 10,0 m. Wysokość tę wyznaczono zgodnie z §7 ust. 4 rozporządzenia. Powyższą wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - zgodnie §7 ust. 2 rozporządzenia.

e. **Geometria dachu.**

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu: płaski (spadek połaci do 15°) lub dach stromy

- kąt nachylenia: 30° do 45°,

- wysokość głównej kalenicy: do 10,0 m,
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, doświetlenie w formie okien połaciowych i / lub lukarn,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolny.
- Parametry te wyznaczono zgodnie z §8 rozporządzenia.

2. Warunki ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody, krajobrazu.

a. Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 4, art. 5, art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2006 r. Nr 129 poz. 902 ze zmianami).

Warunki w zakresie ochrony środowiska (z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: WS-05.AG.7624-363/08 z dnia 21.03.2008 r.).

- Pod względem ochrony zieleni:

- Należy dążyć 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 zabezpieczyć na czas budowy systemy korzeniowe korony i pnie drzew rosnących w pobliżu inwestycji.
- Prowadzenie prac ziemnych w pobliżu drzew sposobem ręcznym oraz w odległości równej zasięgowi koron.
- Zakazuje się składowanie w trakcie budowy materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych drzew lub krzewów.
- Zastosowanie w projektowanej budowie technologii pozwalającej na ochronę systemów korzeniowych drzew.
- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy ozdobne) projektant, inwestor lub właściciel terenu winien zwrócić się do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni.

- Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej:

- Docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji na warunkach dysponenta sieci.
- Zagospodarowanie wód opadowych na warunkach Krakowskiego Zarządu Komunalnego 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 (Dz. U. Nr 239, poz. 2019 z późn. zmianami).
- Ze względu na charakter inwestycji wymagane jest określenie w decyzji o pozwoleniu na budowę warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji (zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27.04.2001 r. o opadach Dz. U. Nr 62 poz. 628 ze zm.).
- Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

- Warunki w zakresie geologii:

- Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.09.1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126 poz. 839).

- Ochrona powietrza, ochrona przed hałasem:

- Zgodnie z przyjętą polityką Miasta, określona 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 lub ogrzewanie elektryczne lub lokalne źródła na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna lub geotermalna)..

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

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie inwestycji nie występują, podlegające ochronie, formy przyrody.

3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie, zabytki i dobra kultury współczesnej.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

a. Sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą

- **Zaopatrzenie w wodę** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektów do miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o rozbudowę sieci przebiegającej w ulicy Branickiej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektu do sieci rozdzielczej, w oparciu o rozbudowę sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię ciepłą.**

Planowane przez inwestora wykonanie ogrzewania gazowego jest możliwe po przyłączeniu obiektów do miejskiej sieci gazowej, w oparciu o gazociąg średniego ciśnienia, przebiegający wzdłuż ulicy Branickiej, na warunkach określonych przez 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** ze względu na brak w bezpośrednim sąsiedztwie miejskiej sieci kanalizacyjnej, można rozwiązać lokalnie w oparciu o szczelny, okresowo wybieralny, zbiornik, jako rozwiązanie tymczasowe do momentu wybudowania kanalizacji.

- **Odprowadzenie wód opadowych.**

Zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji jest możliwe pod warunkiem zapewnienia ochrony interesów osób trzecich.

- **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.

d. Dostęp do drogi publicznej.

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ulica Branicka.

e. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji (z uwzględnieniem opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu znak: KZK/S/51727/08/IUO/39305 z dnia 20.08.2009 r).

- Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od ul. Branickiej poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji

- Przed uzgodnieniem projektu budowlanego zjazdu z ul. Truskawkowej należy uzyskać w Zarządzie infrastruktury Komunalnej i Transportu zezwolenie na lokalizację zjazdu w formie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 29 Ustawy o drogach publicznych.

-Projekt budowlany zjazdu z ul. Branickiej należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

- Projekt budowlany zjazdu. należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r.).

- Obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z art. 43 pkt 1 i 2 Ustawy o Drogach Publicznych.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich..

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

6. **Inne.**

- Na elementy infrastruktury technicznej i drogowej, które nie są objęte niniejszą decyzją może być wymagane uzyskania stosownej decyzji, o której mowa w art. 4 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717 z późn. zmian.).
- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 628 z późn. zmianami) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- O wydanie pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Przygotowała:

Mgr inż. arch. Iwona Indraszkiewicz – Kielawa,

Uprawnienia Nr 42/2000

Wpisana na listę

samorządu zawodowego architektów

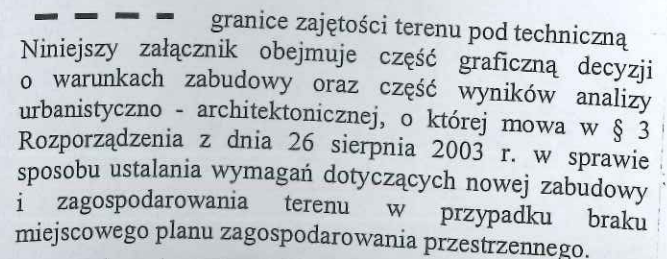
nr ewid. MP-0233



z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Bik-Milianowski

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



SKO.ZP/415/291/2010



DECYZJA

Kraków, dnia 28 września 2010r.



Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w składzie:

1. Wisława Kłodzińska - Batruch
2. Bartłomiej Krok
3. Małgorzata Żmudka (sprawozdawca)

po rozpatrzeniu odwołania Pana Adama Sarkowicza od decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr AU-2/7331/516/10 z dnia 24 lutego 2010 r., orzekającej o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem na części działki nr 109 obr. 39 jedn. ew. Nowa Huta oraz budowa wjazdu z działki nr 35 obr. 38 jedn. ew. Nowa Huta, przy ul. Branickiej w Krakowie”.

- działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 (Dz. U. z 2000 r., nr.30, poz.168) kodeks postępowania administracyjnego, zwanej dalej „k.p.a.” w zw. z art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717), zwanej dalej: „ustawą o planowaniu”

utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję

UZASADNIENIE

Decyzją nr AU-2/7331/516/10 z dnia 24 lutego 2010 r., po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miejskiej Kraków działającej przez pełnomocnika Panią Annę Trembecką, Zastępcę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK z dnia 10 lipca 2009 r. (skorygowany w dniu 24 listopada 2009 r.) organ I instancji ustalił warunki zabudowy dla opisanego powyżej zamierzenia inwestycyjnego.

Podstawę prawną decyzji stanowi art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu, § 1 – 9 rozporządzenia, § 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 oraz art. 104 k.p.a.

W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stąd postępowanie przeprowadzono na zasadach i w trybie art. 59 i następnych ustawy o planowaniu.

Podano, że w toku postępowania uzyskano opinie: w zakresie komunikacji oraz w zakresie ochrony środowiska.

Stwierdzono następnie, że w rezultacie przeprowadzonego postępowania stwierdzono łączne spełnienie przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy opisanych przepisem art. 61 ust. 1 ustawy.

Decyzja zawiera pouczenie o sposobach jej zaskarżenia.

Od powyższej decyzji, w ustawowym terminie, odwołanie złożył Pan Adam Sarkowicz.

Skarżący nie zgadza się z wydaną decyzją. Stwierdził, że działki sąsiadujące z działką nr 109, mają nr 110/3 oraz nr 111/1. Zmienione są granice tych działek od strony wschodniej przylegające do działki nr 109. Mapy tego terenu też są zmienione. Zmiany były dokonane w 2008 r.

Dalej Skarżący opisuje spodziewane zmiany w zagospodarowaniu terenu sąsiadującego z terenem inwestycji, wskazując na ewentualną kolizję w przypadku jej realizacji z własnymi planami inwestycyjnymi.

Po zapoznaniu się z aktami sprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie stwierdziło, co następuje.

Zarzuty odwołania nie są tego rodzaju, by mogły przesądzić o konieczności uchylenia decyzji organu I instancji. Decyzja ta jest prawidłowa i jako taka powinna być utrzymana w mocy.

Na gruncie obowiązujących w dacie orzekania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadą jest, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dopiero w przypadku braku w/w planu, odbywa się to w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym; lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji - w decyzji o warunkach zabudowy. (art.4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu). W takiej sytuacji sporządzenie projektu w/w decyzji powierza się osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów (art. 60 ust. 4 ustawy).

Poza sporem pozostaje to, że w niniejszej sprawie istniały, wobec nieobowiązywania - na terenie objętym zamiarem inwestora - planu miejscowego, podstawy do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie art. 59 i nast. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i że postępowanie to prowadzone było przez organ właściwy – zgodnie ze wskazaniem z art. 60 ust.1 w/w ustawy – Prezydenta Miasta Krakowa.

Jak wskazał organ I instancji, ustalenie warunków zabudowy uzależnione jest od spełnienia w danej sprawie, warunków określonych przepisem art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5, czyli:

- 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, 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.

Wobec zgromadzonych w postępowaniu dowodów, orzekające w niniejszym składzie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie stwierdza, iż istniały przesłanki dla ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Treść, sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania, analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wskazanych art. 61 ust. 1 - 5 ustawy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. - w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 r., Nr 164, poz. 1588), autorstwa mgr inż. arch. Iwony Indraszkiewicz – Kielawy dawała podstawy dla ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji wnioskowanej przez Gminę Kraków (przedmiotowa analiza – k 52 akt sprawy). Zarówno sposób przeprowadzenia analizy, jak i jej wyniki ocenić należy za wiarygodne i rzetelne, a sama analiza została sporządzona w sposób prawidłowy i zgodny z przepisami wykonawczymi do ustawy o planowaniu. Przedmiotowa opinia jest obszerna, szczegółowa i przejrzysta, co także świadczy o rzetelności jej opracowania.

Wnioski z analizy stały się podstawą ustalenia warunków zabudowy dla spornej inwestycji, o czym świadczy treść załącznika nr 1 do zaskarżonej decyzji.

Zgodnie z przepisem art. 54 ustawy o planowaniu, decyzja określa rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy (w szczególności w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego, warunków ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody, krajobrazu, warunków ochrony dziedzictwa kulturowego

i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich) oraz linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali (załącznik nr 2 do decyzji, k. 60 akt sprawy). W decyzji podano także informację o jakiej mowa w art. 63 ust 2 ustawy o planowaniu - czyli że decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja przywołuje prawidłową podstawę prawną, posiada wyczerpujące uzasadnienie rozstrzygnięcia oraz właściwie sformułowane pouczenie o sposobach jej zaskarżenia.

Należy więc stwierdzić, że orzeczenie organu I instancji spełnia określone przepisami obowiązującego prawa wymogi odnośnie treści decyzji ustalającej warunki zabudowy.

W tym miejscu, Kolegium pragnie odnieść się do zarzutów Skarżącego.

Należy wyjaśnić, że w świetle obowiązujących przepisów, fakt, iż inwestycja, której dotyczy postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy koliduje z planami inwestycyjnymi jednej ze stron postępowania, nie może mieć dla sprawy żadnego znaczenia. Przepisy normujące ustalanie warunków zabudowy nie przewidują bowiem uwzględniania przy wydawaniu decyzji w tej sprawie oraz formułowaniu tychże warunków, przyszłych zamierzeń budowlanych lokalizowanych na sąsiednich nieruchomościach. Jak już wspomniano, przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu uzależnia realizację nowej zabudowy od możliwości ukształtowania jej w nawiązaniu do obiektów budowlanych już zlokalizowanych na nieruchomościach sąsiednich (art. 61 ust. 1 pkt 1). Również przepisy aktu wykonawczego do w/w ustawy, czyli 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, nakazują, by punktem wyjścia dla ustalenia wymagań dla nowej zabudowy były parametry zabudowy istniejącej w obszarze objętym analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W świetle powyższego oczywiste jest to, że organy orzekające w niniejszej sprawie nie mogły brać pod uwagę przyszłych zamierzeń budowlanych dotyczących nieruchomości należącej obecnie do Skarżącego.

. Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na niniejszą decyzję przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, ul. Rakowicka 10. Skargę /wraz z odpisami dla stron/ wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia decyzji Stronie za pośrednictwem tut. Kolegium, 30-048 Kraków, ul. J. Lea 10. Ewentualna skarga powinna zawierać oznaczenie sądu, imię, nazwisko lub nazwę skarżącego, oznaczenie miejsca jego zamieszkania lub siedziby, a w razie ich braku - adresu do doręczeń, wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania lub bezczynności skarga dotyczy; określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego; podpis osoby wnoszącej skargę, a w przypadku wniesienia jej przez pełnomocnika - jego podpis z załączeniem do skargi pełnomocnictwa.

Członek Kolegium
Samorządowego
Odwoławczego w Krakowie

mgr Bartłomiej Krok

CZŁONEK SAMORZĄDOWEGO
KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO
W KRAKOWIE

mgr Wiesława Kłodzińska-Batrach

Członek Samorządowego
Kolegium Odwoławczego
w Krakowie

mgr Małgorzata Żmudka

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

