

P. Józef
ph

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-2.6730.2.1209.2016.AKA

Kraków, dnia 31.01.2017r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 95 /2017

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm), §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, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 23 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku **Politechniki Krakowskiej**, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków, działającej przez pełnomocników **Pana Józefa Chmielewskiego**, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków oraz **Panią Marię Śladek**
z dnia 30.08.2016 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**Budowa budynku usługowego na dz. nr 21/83, obr. 6 Nowa Huta przy ul. Florera 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)

stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 30.08.2016r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Politechniki Krakowskiej reprezentowanej przez pełnomocników Pana Józefa Chmielewskiego oraz Panią Marię Śladek, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowego na dz. nr 21/80 oraz 21/83, obr. 6 Nowa Huta przy ul. Florera w Krakowie”. W dniu 24.10.2016r. pełnomocnik inwestora Pan Józef Chmielewski złożył korektę do wniosku ustalając ostatecznie nazwę inwestycji na „Budowa budynku usługowego na dz. nr 21/83, obr. 6 Nowa Huta przy ul. Florera 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 następne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w toku postępowania uzyskano następujące uzgodnienia:

- Postanowienie Marszałka Województwa Małopolskiego, z dnia 01.12.2016r., znak PR-III.781.1.168.2016.AK w odniesieniu do terenów przeznaczonych na realizację celu publicznego

103/2017/02/01

w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w toku postępowania wystąpiono również o uzgodnienie projektu decyzji do Ministra Środowiska, Marszałka Województwa Małopolskiego (w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych) oraz Wojewodę Małopolskiego. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 ust. 1 tej ustawy w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Tym samym, z uwagi na nie zajęcie stanowiska przez Ministra Środowiska, Marszałka Województwa Małopolskiego oraz Wojewodę Małopolskiego we wskazanym terminie, uzgodnienie z tymi organami należało uznać za dokonane.

Zwraca się jednak uwagę, że „milczące” uzgodnienie, dokonane na etapie ustalania warunków zabudowy, nie przesądza o treści stanowiska tego organu na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego, o ile takie stanowisko (w formie odpowiedniej opinii, uzgodnienia, pozwolenia itp.) jest wymagane przepisami prawa.

Ponadto uzyskano następujące opinie:

1. Opinia Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia 25.01.2017r., znak AU-02-2.6730.2.1209.2016.AKA w zakresie ochrony środowiska;
2. Opinia Zespołu Urbanistycznego z dnia 27.10.2016r., powołanego Zarządzeniem nr 3645/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16.12.2014r na podstawie art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym *w celu przygotowania merytorycznych rozstrzygnięć z zakresu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych w Wydziale Architektury i Urbanistyki.*

W wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to znaczy, że:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co stwierdzono na podstawie wpisu do rejestru gruntów;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji przygotował mgr inż. arch. Artur Ulbrych uprawniony 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 2016 r., poz. 778 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 nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem organu wydającego decyzję tj.: Prezydenta Miasta

Krakowa, na adres: Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, Rynek Podgórski 1, 30-533 Kraków, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 37 § 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 Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.)

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna w dniu 28.02.2017
Kraków, dnia

INSPEKTOR
pouczający
Jacek Gierón

z up. PREZYDENTA MIASTA

Beata Danielowska
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

POUCZENIE:

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

Otrzymują:

1. Józef Chmielewski Politechnika Krakowska, Ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków
2. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu, Ul. Centralna 53, 31-586 Kraków
3. Rejestr Centralny
4. A/a

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 usługowego na dz. nr 21/83, obr. 6 Nowa Huta przy ul. Florera 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, wielorodzinna
zabudowa usługowa
drogi publiczne, drogi wewnętrzne
infrastruktura techniczna

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich i na wnioskowanej nr 21/83 obr. 6 Nowa Huta.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

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

a. Linia zabudowy, wg załącznika nr 2.

Ze względu na znaczne odsunięcie od działki drogowej i gabaryty planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczania linii zabudowy

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

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej i istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 21/83 ustala się na poziomie do 1%.

Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z §5. ust. 2 rozporządzenia.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Ustala się parametry szerokości elewacji frontowej w przedziale **7,5-9m**:

Pomiary szerokości działki zostały dokonane na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej gruntów i budynków oraz danych z Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej. Powyższy parametr należy

ustalić na etapie sporządzania projektu budowlanego na podstawie precyzyjnych pomiarów geodezyjnych.

Szerokości wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 2 rozporządzenia.

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

(wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostopadłym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę- liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki.)

Dla nowej zabudowy ustala się wysokość elewacji frontowej w przedziale **3,5-4m**.

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

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- dach płaski
- wysokość budynku – jak w pkt. d

Parametr ten 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. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zmian.):

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i gospodarki wodnej

(z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 25.01.2017 r znak: AU-02-2-6730.2.1209.2016.AKA)

1. Pod względem ochrony zieleni.

- Następujące drzewa wymagają ochrony w procesie inwestycyjnym:
 - wszystkie zdrowe modrzewie rosnące na terenie działki nr 21/83 obr. 6 Nowa Huta,
 - dwie wierzby rosnące na terenie działki nr 21/80 obr. 6 Nowa Huta, w zachodniej części przedmiotowego terenu.

Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów rosnących na terenie planowanej inwestycji (świerki).

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

- Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 poz. 2134 ze zm.):

- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza:
 - a) 100 cm – w przypadku topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
 - b) 50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew;(art. 83f ust. 1 pkt. 3 lit a i b);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewu lub krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m² (art. 83f ust. 1 pkt 1);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewów rosnących na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzonej pod względem rozmieszczenia i doboru

gatunków posadzonych roślin, z wyłączeniem krzewów w pasie drogowym drogi publicznej, na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust.1 pkt 2);

- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów, które rosną na nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych i są usuwane na cele nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 83f ust. 1 pkt 3a);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów owocowych, które nie rosną na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni (art. 83f ust.1 pkt 5);

W pozostałych przypadkach o możliwości usunięcia lub przesadzenia kolidujących z planowaną inwestycją drzew i krzewów, ostatecznie rozstrzyga zezwolenie, o którym mowa w art. 83 w związku z art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

W przypadku, gdy wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości - wniosek o wydanie zezwolenia może złożyć posiadacz nieruchomości - za zgodą właściciela tej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do właściwego organu tj. Prezydenta Miasta Krakowa działającego przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK lub, w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 90 ust 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody, do Marszałka Województwa Małopolskiego działającego przez Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.

Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor może wystąpić do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, jeżeli uzyskanie tego dokumentu jest niezbędne do decyzji o pozwoleniu na budowę.

Podstawa prawna:

- art. 83, art. 83a, art. 83b, art. 83c, art. 83d, art. 83e, art. 83f, art. 84, art. 85, art. 86, art. 87 ust. 3-8, art. 87a, 90 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.),

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, gaz, energię elektryczną i ciepłą:

- **Zaopatrzenie w wodę** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektu do miejskiej wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- **Zaopatrzenie w energię elektryczną:** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektu do miejskiej sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- **Zaopatrzenie w energię ciepłą:** jest możliwe dla planowanej inwestycji na warunkach określonych przez dysponenta sieci ciepłowniczej

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:** jest możliwe dla planowanej inwestycji w oparciu budowę przyłącza do miejskiej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- **Odprowadzenie wód opadowych** z planowanej inwestycji jest możliwe w oparciu o ww. sieć kanalizacji ogólnospławnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- **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.

5. Dostęp do drogi publicznej:

Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Romana Florera.

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

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- O pozwolenie na budowę należy wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej lub dokonać zgłoszenia właściwemu organowi, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.
- 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 przygotował:
mgr inż. arch. Artur Ulbrych
uprawniony 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.).

mgr inż. arch. ARTUR ULBRYCH
UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO
PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNE
Nr RA-14/05 DATA PR-0240

z up. PREZYDENTA MIASTA

Beata Danielowska
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowego na dz. nr 21/83, obr. 6 Nowa Huta przy ul. Florera w Krakowie”.

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. na terenie inwestycji nie znajdują się grunty rolne ani leśne, podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1205, z późn. zm.),
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r (Dz. Ustaw Nr 164 poz. 1588) - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

Obowiązki organu w zakresie sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK realizowane są wspólnie przez odpowiednich pracowników tego Wydziału oraz Członków Zespołu Urbanistycznego (powołanego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014 r., zmienionym następnie Zarządzeniem Nr 2330/2015 z dnia 31.08.2015 r. o zmianie zarządzenia Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014 r. w sprawie powołania Zespołu Urbanistycznego). Członkami Zespołu są osoby spełniające warunki, o których mowa w art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 ustawy, a więc osoby posiadające wiadomości specjalne z dziedziny architektury i urbanistyki, szeroką wiedzę, przygotowanie merytoryczne i doświadczenie, które bez wątpienia winny być uwzględniane przy sporządzaniu analizy urbanistyczno-architektonicznej w zakresie oceny wpływu projektowanego zamierzenia na kształtowanie, bądź zaburzenie ładu przestrzennego. Jednocześnie są to osoby będące pracownikami organu.

Do zakresu działań Zespołu Urbanistycznego, w myśl ww. Zarządzenia, należy akceptacja lub formułowanie zaleceń i uwag do opracowywanych w Wydziale Architektury i Urbanistyki analiz urbanistyczno-architektonicznych. Zespół Urbanistyczny w ramach sporządzanej analizy, formułuje wskazania mające wpływ na jej wynik. Nie jest natomiast „ciałem” ani „organem” sporządzającym projekt decyzji ani wydającym decyzję w sprawie, te bowiem uprawnienia posiadają osoby, o których mowa w art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 oraz organy, o których mowa w 51 ust. 1 i 60 ust. 1 i 3 ustawy.

Potrzeba działania Zespołu Urbanistycznego nie została wprowadzie zapisana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niemniej jednak możliwość powołania takiego Zespołu wynika z kompetencji Prezydenta, o których mowa w art. 33 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiących podstawę prawną ww. Zarządzenia. Kwestia wewnętrznej organizacji pracy aparatu pomocniczego (Urzędu Miasta Krakowa) organu administracji publicznej, stanowi jego wyłączną kompetencję, który celem zagwarantowania efektywnej organizacji pracy może ją dowolnie organizować i powoływać doraźne zespoły zadaniowe jak i takie, które realizują określone długotrwałe zadania. Potrzeba zagwarantowania wysokiego poziomu merytorycznego wydawanych przez organ administracji publicznej decyzji z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, który w myśl art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma obowiązek w tym zakresie uwzględniać ład przestrzenny, w tym wymagania urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, a także wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej, stała u podstaw powołania Zespołu Urbanistycznego.

Z uwagi na określony w ww. Zarządzeniu kompetencje, Zespół Urbanistyczny w sposób czynny uczestniczy w opracowywaniu analiz urbanistyczno-architektonicznych w sprawach dotyczących ustalania warunków zabudowy oraz ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego i jest integralną częścią aparatu pomocniczego organu właściwego w sprawie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 wnioskowanych działkach 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.
- 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.

Jest to wnioskowana działka nr 21/83, obr. 6 jedn. ewidencyjna Nowa Huta.

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 we wschodniej części miasta na terenach zielonych wokół akademików Politechniki Krakowskiej. Jest to obszar w bezpośrednim sąsiedztwie kortów tenisowych na dz. nr 21/83. Na działce znajduje się kilka parterowych obiektów będących obudową urządzeń technicznych bądź zabudową służącą samym kortom.

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

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

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM

(Zgodnie z Rozporządzeniem 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. nr 164, poz. Nr 1589 z 2003 roku) ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy zapisuje się poprzez zastosowanie następującego nazewnictwa :zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa; zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych zabudowa produkcyjna; cmentarze; drogi publiczne, drogi wewnętrzne; obiekty infrastruktury technicznej)

W obszarze analizowanym występuje:

zabudowa usługowa

drogi wewnętrzne

drogi publiczne

obiekty infrastruktury technicznej

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM:

a. Forma architektoniczna.

Budynki w obszarze analizy występują jako wolnostojące. Są to współczesne obiekty o wysokości od jednej (zabudowa uzupełniająca zabudowę usługową) poprzez pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne do 11 kondygnacyjnych budynków usługowych (akademiki). Zdecydowana większość budynków nakryta jest dachami płaskimi, nieliczne zaś spadzistymi dwu- i wielospadowymi.

b. Linia zabudowy

Ze względu na znaczne odsunięcie terenu inwestycji od drogi publicznej zasadnym jest odstąpienie od wyznaczania linii zabudowy.

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

Planowana inwestycja to budynek będący uzupełnieniem i służący funkcjonowaniu istniejących kortów tenisowych. Jego powierzchnia zabudowy na poziomie 80m² zmieni istniejący współczynnik na wnioskowanej działce o powierzchni 13484 m² na poziomie nie przekraczającym jednego procenta tym samym nie ma przesłanek do wyznaczenia współczynnika na wnioskowanej działce, lub wyznaczenie go na minimalnym stopniu do 1%.

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

(tj. elewacji przylegających do części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę)

Dla wnioskowanej inwestycji szerokość elewacji frontowej powinna się zawierać w przedziale szerokości budynków o podobnym charakterze i gabarytach występujących na wnioskowanej działce. Przedział ten to od 5-9m.

Powyższe szerokości ustalono na podstawie dostępnych materiałów geodezyjnych. Są to wielkości orientacyjne, obliczone na podstawie dostępnych materiałów geodezyjnych, w przybliżeniu odpowiadają one stanowi istniejącemu, nie są jednak precyzyjnymi pomiarami geodezyjnymi.

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

(wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę- liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki.)

Dla wnioskowanej inwestycji wysokość elewacji frontowej powinna się zawierać w przedziale wysokości budynków o podobnym charakterze i gabarytach występujących na wnioskowanej działce. Przedział ten to od 2-3,5m.

f. Geometria dachu

W obszarze analizowanym występują w większości dachy płaskie, w mniejszym stopniu spotykane są dachy strome. Budynki analogiczne do wnioskowanego zadane są dachami płaskimi lub stromymi do 25 stopni.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ

Wnioskowany teren ma pośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Romana Florera.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się pełne uzbrojenie miejskie

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Artur Ulbrych

uprawniony 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.)

mgr inż. arch. ARTUR ULBRYCH

UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO

PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ

W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

Nr RZ/A-14/06 POIA PK-0246

z up. PREZYDENTA MIASTA

Beata Daniłowska

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki