PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-4.6730.2.1458.2017.APŁ

Kraków, 19.04.2018 r.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2018 -04- 24
L.dz. 4482/2018
Dekretacja → Prez. - Prezydium RN; - ul. Mazowiecka 117; - www.smlobzow.pl;

DECYZJA NR AU-2/6730.2/516/2018
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

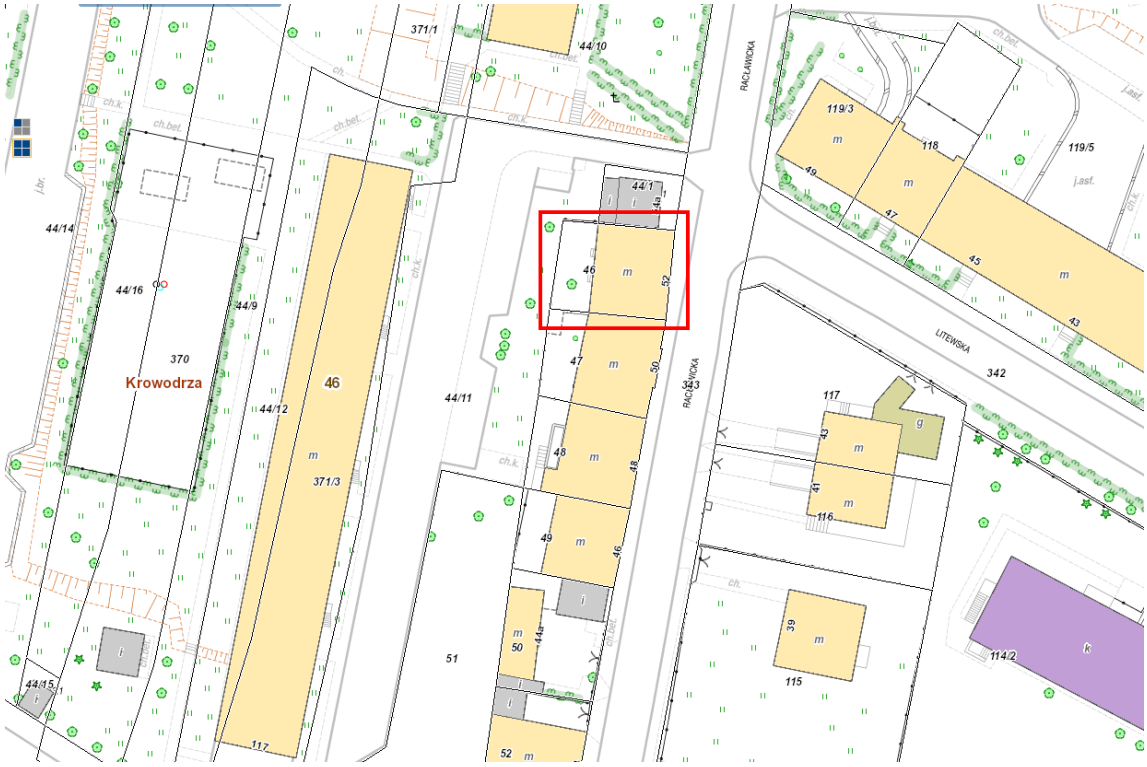
Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), §1 – Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania 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 2017 r., poz. 1257 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Pana Daniela Wilk prowadzącego działalność gospodarczą DANIEL WILK INSYGNIUM,** os. Oświecenia 48/23, 31-636 Kraków, działającego przez pełnomocnika **Pana Mariusza Bożek**, ul. Na Popielówkę 67E/2, 32-087 Zielonki,
z dnia 10.11.2017 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowo – pensjonatowy na działce nr 46 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Racławickiej 52 w Krakowie”.**

Załączniki:



24.04.2018 r.

Pełna treść Zawiadomienia dostępna jest na stronie internetowej Spółdzielni (dla Członków Spółdzielni po zalogowaniu; www.smlobzow.pl - „Dla Członków Spółdzielni” - „Postępowania w WAiU UMK”) lub do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŁOBZÓW”
30-019 Kraków, ul. Mazowiecka 66
tel/fax: 012 632 10 14
NIP: 675-000-57-89 EKD: 70322
REGON: 350888090 KRS: 0000104155

Rozdzielnik:
4 x klatki schodowe: ul. Mazowiecka 117;
1 x a/a - P; 1 x Prezydium RN;
1 x www.smlobzow.pl;

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-4.6730.2.1458.2017.APŁ

Kraków, 19.04.2018 r.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2018 -04- 24
L.dz. 4482/2018
Dekretacja T → P
- Prezydium RN;
- ul. Abrahamowicza 117;
- www.smlobzow.pl;

DECYZJA NR AU-2/6730.2/516/2018
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 2017 r., poz. 1073 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 2017 r., poz. 1257 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Pana Daniela Wilk prowadzącego działalność gospodarczą DANIEL WILK INSYGNIUM,** os. Oświecenia 48/23, 31-636 Kraków, działającego przez pełnomocnika **Pana Mariusza Bożek**, ul. Na Popielówkę 67E/2, 32-087 Zielonki,
z dnia 10.11.2017 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowo – pensjonatowy na działce nr 46 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Racławickiej 52 w Krakowie”.**

Załączniki:

Nr 1– warunki zabudowy i zagospodarowania 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 (oryginalna kopia mapy 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 (oryginalna kopia mapy w aktach sprawy).
Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 10.11.2017 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Pana Daniela Wilk prowadzącego działalność gospodarczą DANIEL WILK INSYGNIUM, os. Oświecenia 48/23, 31-636 Kraków, działającego przez pełnomocnika Pana Mariusza Bożek, ul. Na Popielówkę 67E/2, 32-087 Zielonki, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowo – pensjonatowy na działce nr 46 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Racławickiej 52 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:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 22.12.2017 r. znak IW.460.1.1382.2017 w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego;
2. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 30.11.2017 r. znak IW.460.1.1382.2017 w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego.

Ponadto pismami z dnia 23.03.2018 r. wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Marszałka Województwa Małopolskiego i Ministra Środowiska w kwestii konieczności dokonywania uzgodnień, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 53 ust. 5 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Tym samym, z uwagi na niezajęcie stanowiska przez Marszałka Województwa Małopolskiego i Ministra Środowiska we wskazanym terminie, uzgodnienie z tymi organami należało uznać za dokonane.

Zwraca się jednak uwagę, że milczące uzgodnienia, dokonane na etapie ustalania warunków zabudowy, nie przesądzają 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 w toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 14.12.2017 r. znak AU-02-4.6730.2.1458.2017.APŁ w zakresie ochrony środowiska;
2. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 08.12.2017 r. znak KZ-03.4120.6.1463.2017.EH w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską;

Ponadto uzyskano stanowisko Zespołu Urbanistycznego:

1. Protokół Nr 11 z dnia 08.03.2018 r.;

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 tereny, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania tereny – 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 objęty decyzją stanowi grunt wyłączony z klasyfikacji, a zatem 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 przygotowała mgr inż. arch. Iwona Makulińska 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 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 żadnych 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. 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, Dz. U. z 2016 r., poz. 922).

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Kasprzyk
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 otrzymana 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.
7. Decyzja nie rozstrzyga o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z treścią prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym w przypadku, gdy działka objęta decyzją WZ(lub ULICP) jest własnością Gminy Miejskiej Kraków i jest oddana w użytkowanie wieczyste - Inwestor, składając wniosek o pozwolenie na budowę winien legitymować się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnym z treścią użytkowania wieczystego.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Bożek Mariusz, ul. Na Popielówkę 67e/2, 32-087 Zielonki
2. MZURI CFI 6 Sp. z o.o., Al. Niepodległości 221/1, 02-087 Warszawa
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Krakus", ul. Świętokrzyska 12, 30-015 Kraków
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Łobzów", ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków
5. Wilk Daniel Sebastian, Osiedle Oświecenia 48/23, 31-636 Kraków
6. WSM UMK, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków
7. ZIKiT, ul. Centralna 53, 31-586 Kraków
8. Rejestr Centralny
9. Aa.

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji Nr AU-2/6730.2/ 516 /2018
z dnia 2018 KWI 19

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.: „Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowo-pensjonatowy na działce nr 46 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Racławickiej 52 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:

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

zabudowa usługowa

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. na działkach nr 48, 49, 44/1, obr. 46 Krowodrza.

Program inwestycji przewiduje rozbudowę, nadbudowę i przebudową istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowo-pensjonatowy.

I. 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:

Utrzymuje się istniejącą linię zabudowy – jako obowiązującą (ewentualne balkony w elewacji frontowej nie mogą wykraczać poza linię zabudowy) - od strony ul. Racławickiej – w granicy terenu inwestycji - działki nr 46, obr. 46 Krowodrza z działką drogową nr 343, na przedłużeniu budynku nr 48, na dz. nr 48 i budynku nr 50, na dz. nr 47.
- zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 2 i nr 4 do niniejszej decyzji.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 46 wyznacza się na poziomie **od 67 %** (istniejący) **do 70 %** (istniejącej i projektowanej łącznie - umożliwiający niewielką rozbudowę np. o szyb windowy, część komunikacyjną).

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

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem ustala się w wysokości min. **10 %**.

c. Szerokość elewacji frontowej.

- nie ulega zmianie – istniejąca.

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

Ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu równą odpowiedniej wysokości budynku nr 48 przy ul. Racławickiej na działce sąsiedniej nr 48, tj. na poziomie 13,0 m.

Powyższą wysokość ustalono na podstawie laserowego skanu miasta na dzień wydania decyzji. Wysokość budynku zlokalizowanego na działce nr 48 winna być, na etapie sporządzania projektu budowlanego, potwierdzona pomiarem geodezyjnym wykonanym przez uprawnionego geodetę. Wyżej podane wymiary pionowe (wysokość) obliczone na podstawie laserowego skanu miasta, w przybliżeniu odpowiadają stanowi istniejącemu, nie są jednak precyzyjnymi pomiarami geodezyjnymi.

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

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- ustala się krycie budynku dachem połaciowym o kącie nachylenia od 30° do 43°, z doświetleniem poddasza poprzez lukarny o łącznej szerokości nie większej niż 50 % szerokości elewacji. Kierunek kalenicy głównej: równoległy względem ul. Racławickiej.
- Ustala się wysokość kalenicy równą wysokości kalenicy budynku na działce sąsiedniej nr 48, tj. na poziomie 15,5-16,0 m
  Powyższą wysokość ustalono na podstawie laserowego skanu miasta na dzień wydania decyzji.
  Wysokość budynku zlokalizowanego na działce nr 48 winna być, na etapie sporządzania projektu budowlanego, potwierdzona pomiarem geodezyjnym wykonanym przez uprawnionego geodetę. Wyżej podane wymiary pionowe (wysokość) obliczone na podstawie laserowego skanu miasta, w przybliżeniu odpowiadają stanowi istniejącemu, nie są jednak precyzyjnymi pomiarami geodezyjnymi.

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. 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-02-4.6730.1458.2017.APŁ z dnia 14.12.2017 r.):

W oparciu o art. 4, art. 5 i art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U z 2017 poz. 519) w zakresie ochrony zieleni i uwarunkowań przyrodniczych informuje się, że:

- na terenie planowanej inwestycji nie ma drzew i krzewów. W bezpośrednim sąsiedztwie - od strony dz. nr 44/11 obr. 46 Krowodrza, rosną m.in. robinia akacjowa oraz brzozy, które należy chronić.

- Pod względem ochrony zieleni:

- bez uwag

- Pod względem ochrony przyrody:

- Zaleca się dążenie do utrzymania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu, w tym zachowania możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w oparciu o art. 3 pkt 13, art. 71 ust. 3, art. 101, art. 127 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.), które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni.
- W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym budynku gniazd lub siedlisk zwierząt chronionych (ptaków, nietoperzy) należy zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w celu otrzymania zgody na odstępstwa wobec zakazów dotyczących gatunków chronionych zwierząt i ustalenia ewentualnej rekompensaty przyrodniczej, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 z późn. zm.).

- Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej:

Odprowadzenie wód opadowych:

- 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. 234 ust. 1, art. 50 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
- 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).

Ochrona wód

- Niezbędne jest określenie w projekcie budowlanym sposobu zagospodarowania mas ziemnych.
- Teren przeznaczony pod inwestycję kubaturową objęty wnioskiem WZ/ULICP obejmuje obszar o aktualnej rzędnej terenowej ok. 215,37m n.p.m., która winna zostać zachowana (w uzasadnionych przypadkach, w tym dla realizacji obsługi komunikacyjnej, dopuszcza się odstępstwa wymuszone zastosowaniem rozwiązań technicznych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji).

  Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu, która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie (zgodnie art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska i art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne). W przypadku dokonywania zmian ukształtowania terenu w ww. zakresie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed niekorzystną zmianą stanu wody na gruntach sąsiednich.

- Geologia:

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

-Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem:

- Zgodnie z przyjętą polityką Miasta określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa, w Programie Ochrony Środowiska dla miasta Krakowa, w Programie Ochrony Powietrza dla województwa małopolskiego oraz uchwale Nr XVIII/243/16 z dnia 15.01.2016 r. Sejmiku województwa małopolskiego wprowadzającej na terenie Gminy Miejskiej Kraków od 1.09.2019 r. ograniczenia w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw, należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej,

ogrzewanie elektryczne, gaz ziemny wysokometanowy lub zaazotowany (w tym skroplony gaz ziemny), propan-butan, biogaz rolniczy, inny rodzaj gazu palnego, lekki olej opałowy.

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.

Zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 08.12.2017 r., znak: KZ-03.4120.6.1463.2017.EH:

Inwestycja położona jest w strefie nadzoru archeologicznego jednakże zakres prac nie wymaga sprawowania nadzoru archeologicznego.

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.

Zgodnie z w/w opinią obiekt został usunięty z gminnej ewidencji obiektów zabytkowych podczas jej aktualizacji i weryfikacji przeprowadzonej w 2014 r. przez WUOZ i Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

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

- zaopatrzenie w wodę:

- należy przewidzieć realizację nowego przyłącza wodociągowego w oparciu o miejski wodociąg DN 150mm, przebiegający w ulicy Racławickiej, na wysokości terenu inwestycji, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- zaopatrzenie w energię elektryczną:

- jest możliwe w ramach istniejącej infrastruktury energetycznej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- zaopatrzenie w energię cieplną:

Zgodnie z przyjętą polityką miasta określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa, w Programie Ochrony Środowiska dla miasta Krakowa oraz w Programie Ochrony Powietrza dla miasta Krakowa należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, ogrzewanie elektryczne lub lokalne źródła na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (np.: energia słoneczna, geotermalna).

Istnieje możliwość przyłączenia planowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez sieć wysokich parametrów o średnicy 2 x Dn 350 mm, przebiegającą na zachód od inwestycji, na warunkach określonych przez MPEC.

b. sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:
- odprowadzenie ścieków i wód opadowych:
W terenie objętym m.in. niniejszą decyzją obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Odprowadzenie ścieków bytowych i wód opadowych z planowanej inwestycji można przewidzieć w oparciu o sieć kanalizacji ogólnospławnej Ø50cm biegnącą w ul. Racławickiej poprzez realizację nowego przyłącza kanalizacyjnego, na warunkach określonych przez MPWiK.

– gospodarka odpadami:
usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

c. dostęp do drogi publicznej:
Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Racławickiej.

d. inne warunki w zakresie komunikacji:
(na podstawie opinii ZIKiT znak IW.460.1.1382.2017 z dnia 22.12.2017 r.):

- teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Racławicka oraz pośredni poprzez działkę nr 44/11 obr. 46 Krowodrza (działka nie pozostaje w zarządzie ZIKiT), zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt. 2 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz. U. 2017, poz. 1073 ze zm.);
- istniejące uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego pn. jw. (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz. U. 2017, poz. 1073 ze zm.));
- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, którą stanowi ul. Racławicka poprzez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną na dz. nr 44/11 obr. jw. prowadzącą do terenu inwestycji;
- obiekt budowlany powinien być usytuowany w odległości zgodnej z art. 43 pkt 1,2 Ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 2222);
- Inwestor we własnym zakresie, poza pasami drogowymi dróg publicznych, winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 54 pkt. 2c, w związku z art. 64 ust. 1 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* – na podstawie Uchwały Nr LIII/723/12 Rada Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 „*Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa*", określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, **ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych dla projektowanego zamierzenia**:
dla budynków zamieszkania zbiorowego:
- hoteli – 3-7 miejsc postojowych / 100 pokoi,
- pensjonatów – 3-7 miejsc postojowych / 100 łóżek.

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

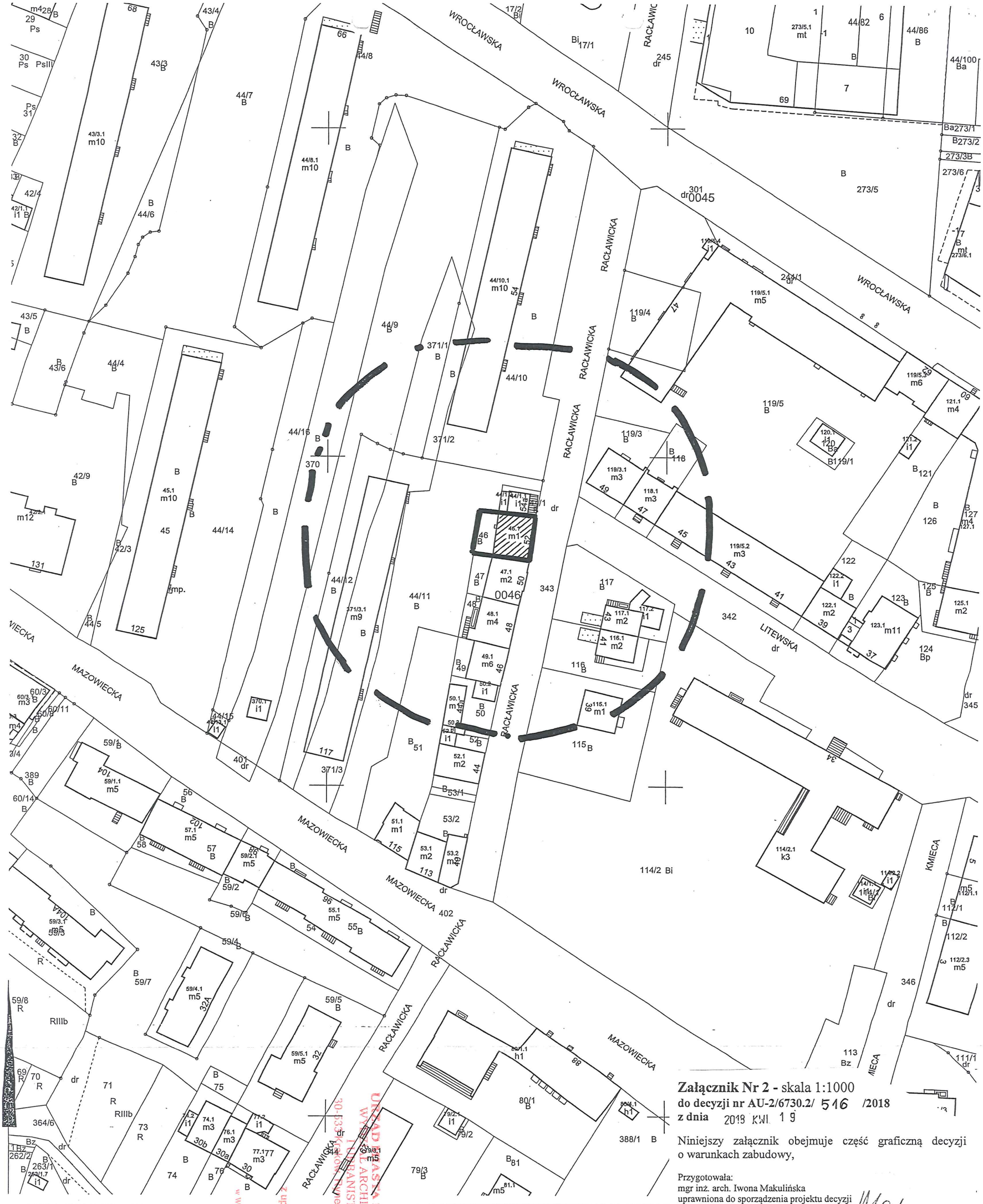
6. Inne

- 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. 03. 80.717 ze zmianami) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- Informuje się, że zgodnie z Poleceniem Służbowym nr 2/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.02.2016r., teren objęty wnioskiem (dz. 46, obr. 46 Krowodrza) położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej.
- Projekt budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien uwzględniać wpływ pól elektromagnetycznych od stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z § 314 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. *„budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego (...)”*, określonego Rozporządzeniem Ministra Środowiska dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.
- Informuje się, że w przypadku nie spełnienia warunków zawartych w niniejszym załączniku, decyzja WZ może nie mieć kontynuacji w wydawanym pozwoleniu na budowę.

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Makulińska
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Kasprzyk
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik Nr 2 - skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/ 516 /2018
z dnia 2018 KWI 19

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy,

Przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Makulińska
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

granica obszaru analizowanego

linie rozgraniczające teren inwestycji

obowiązująca linia zabudowy

budynek objęty nadbudową, rozbudową, przebudową i zmianą sposobu użytkowania

MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie
powiat: M.Kraków
jedn. ewid.: Krowodrza
obręb: 46
nr działki: 46
sekcja: 7.125.11.02.2, 7.125.11.02.4
arkusz mapy w KUL:
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
stan na dzień: 08-11-2017
wykonano przez: Wojciech Wiecha

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
GD-10.6642.....21758..... 2017

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

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Kasprzyk
Kierownik Referatu w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Nazwa materiału zasobu	*mapa ewidencyjna*
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	*3546-356/2011*
Data wykonania kopii	*08-11-2017*
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 mapy ewidencyjnej.

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do decyzji Nr AU-2/6730.2/ 516 /2018
z dnia 2018 KWI 19

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

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowo-pensjonatowy na działce nr 46 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Racławickiej 52 w Krakowie"

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014r., było przedstawiane na posiedzeniu Zespołu Urbanistycznego w ramach sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej i jej wyników. Stanowisko Zespołu Urbanistycznego zawarte zostało w: Załączniku nr 4 do protokołu Nr 11 z dnia 08.03.2018 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej (z uwzględnieniem ustaleń z posiedzeń jw.) sporządzono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

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 wniosek 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 wiec 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 wprawdzie 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.

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 46, obr. 46 Krowodrza 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. Ustalono szerokość frontu terenu inwestycji jako odcinek długości ok. 18,0 m (na takim odcinku przedmiotowa działka przylega do działki drogowej nr 343 obr. 46. Zatem w przedmiotowej sprawie obszar ten wyznaczono w odl.: 3 x 18,0 m = 54,0 m od granic przedmiotowej działki.
- 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 zwłaszcza działki nr: 49, 48, obr. 46 Krowodrza.

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 dzielnicy Łobzów, na północny zachód od centrum miasta. Rejon jest zainwestowany, uzbrojony, posiada system komunikacji miejskiej. W obszarze dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna w połączeniu z funkcją usługową. Występuje również zabudowa jednorodzinna. Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze jest średni (dużo pow. zajmują parkingi i pow. utwardzone), dla poszczególnych działek zróżnicowany. Zabudowa lokowana jest zarówno w ścisłych pierzejach próbując tworzyć kwartały zabudowy jak i jako wolnostojące budynki. Teren inwestycji położony jest przy ul. Racławickiej, po jej zachodniej stronie (w części usytuowanej na północ od ul. Mazowieckiej). Działka inwestycji ma kształt prostokąta zbliżonego do kwadratu, który krótszym bokiem przylega do pasa drogowego ul. Racławickiej. Teren jest płaski, w większej części zagospodarowany – zabudowany parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z poddaszem użytkowym, zlokalizowanym w granicy z zabudowanymi działkami sąsiednimi (dz. nr 47 i 48). W terenie objętym analizą obserwuje się powolne zastępowanie dawnej zabudowy podmiejskiej zabudową typowo miejską o wyższych parametrach powierzchni zabudowy i wysokości budynku.

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.

W obszarze analizowanym występuje:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
zabudowa usługowa
drogi publiczne
drogi wewnętrzne
obiekty infrastruktury technicznej

Wyniki:
W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej.
Projektowana funkcja usługowa będzie stanowiła kontynuację funkcji w terenie analizowanym.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM:

a. Forma architektoniczna.

Forma architektoniczna budynków występujących w obszarze jest zróżnicowana. Przeważają budynki w zabudowie zwartej (głównie pozostałości dawnej zabudowy podmiejskiej, usytuowanej w granicy działki drogowej lub w dużym do niej zbliżeniu), ale występują też budynki wolnostojące. W zachodniej części obszaru analizowanego, pod względem formy budynków, dominuje zabudowa blokowa. Bloki charakteryzują się prostymi, prostopadłościennymi bryłami i wydłużonymi rzutami. Tworzą one mini osiedle składające się z pięciu 10-11-kondygnacyjnych, wieloklatkowych bloków, sytuowanych względem siebie równolegle. Towarzyszy im własna zieleń przyobiektowa i parkingi o znacznej powierzchni. W obszarze analizowanym znajdują się dwa spośród tych bloków.

Bezpośrednio przy ul. Racławickiej po tej samej stronie co teren inwestycji (zachodniej) obserwuje się fragment dość zwartej pierzei budynków.
Po wschodniej stronie ul. Racławickiej występuje nieliczna zabudowa jednorodzinna o małym gabarycie. Przy skrzyżowaniu i wzdłuż ul. Litewskiej usytuowany jest ciąg budynków mieszkalnych wielorodzinnych 2-3 kondygnacyjnych o prostej prostopadłościennych bryłach na rzucie prostokątów, tworzących zwartą pierzeję.

b. Linia zabudowy.
Linie zabudowy po tej samej stronie ul. Racławickiej (zachodniej) zabudowa tworzy konkretną, mocno wyznaczoną linię zabudowy – w granicy poszczególnych zabudowanych nieruchomości z działką drogową nr 343. Po wschodniej stronie ulicy zabudowa jest usytuowana od około 1,5 m (dz. nr 119/3), poprzez ok. 5,0 m (dz. nr 119/5,119/4) do około 14,0-14,5 m (dz. 115, 116, 117) od granicy z działką drogową nr 343, obr. 46 Krowodrza. Przy ul. Litewskiej, której część również wchodzi w skład obszaru objętego analizą zabudowa usytuowana jest w odległości ok. 5,0 m (nas dz. nr 119/3, 118, 119/5). Po zachodniej stronie ul. Racławickiej zabudowa jest zwarta. Na odcinku objętym analizą tworzy ciąg budynków wzajemnie ze sobą stycznych. Teren inwestycji stanowi działka, graniczącą z pasem drogowym ul. Racławickiej i działkami nr 48 i 46. Na terenie inwestycji obecnie znajduje się budynek mieszkalny przeznaczony do nadbudowy, przebudowy i rozbudowy. Linia zabudowy winna pozostać bez zmian i w dalszym ciągu kontynuować linię zaobserwowaną na działkach sąsiednich nr 44/1, 47, 48, 49, obr. 46 Krowodrza, tj. w granicy z dz. dr nr 343.

Wyniki:
Przeprowadzona analiza wykazała, że *należy pozostawić bez zmian, kontynuować istniejącą obowiązującą linię zabudowy.*

Zgodnie z § 4 pkt. 1 Rozporządzenia, linię nowej zabudowy należy wyznaczyć w następujący sposób: *utrzymać istniejącą linię zabudowy – jako obowiązującą (ewentualne balkony w elewacji frontowej nie mogą wykraczać poza linię zabudowy) - od strony ul. Racławickiej – w granicy terenu inwestycji - działki nr 46, obr. 46 Krowodrza z działką drogową nr 343, na przedłużeniu budynku nr 48, na dz. nr 48 i budynku nr 50, na dz. nr 47.*

c. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu.
Poszczególne wskaźniki obliczone dla wszystkich terenów zabudowanych, położonych w obszarze objętym analizą wynoszą od ok. 5% (np. na dz. nr 119/5), poprzez ok. 11% (na dz. nr 115), ok. 31-33% (na dz. nr 44/10, 119/3) a także 46% (na dz. nr 50) do ok. 73% (na dz. 134/2). Obecnie teren jest zabudowany w ok. 50%-tach.
Średni wskaźnik ze wskaźników zaobserwowanych w terenie objętym analizą wynosi ok. 43%, natomiast średnia z fragmentu pierzei ul. Racławickiej w ciągu której jest położony teren przyszłej, planowanej inwestycji wynosi ok. 63%.

Wyniki:
Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji należy wyznaczyć zgodnie z § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia tj. w inny sposób, niż na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji należy wyznaczyć w następujący sposób *– wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 128 ustalić na poziomie* ***od 67 %*** *(obecna wartość tego parametru na dz. nr 46)* ***do 70 %*** *(istniejącej i projektowanej łącznie - wartość umożliwiająca niewielką rozbudowę np. o szyb windowy, część komunikacyjną o ok. 6,0-6,5 m^2 powierzchni zabudowy).*

d. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki.
Na obszarze objętym analizą istniejące budynki posiadają szerokość elewacji frontowej od ok. 6,0 m (budynek usługowy, sąsiadujący bezpośrednio z terenem inwestycyjna dz. nr 44/3), poprzez ok. 12,0-14,0 m do ok. 86,0 m (budynki mieszkalne wielorodzinne, położone na dz. nr 44/10,371/2, 44/12,371/3).

Teren inwestycji, tj. działka nr 46 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym którego elewacja frontowa jest równa szerokości działki od strony ul. Racławickiej i wynosi ok. 15,0 m – nowa inwestycja nie wpłynie w żaden sposób na zmianę istniejącej szerokości elewacji frontowej.

Wyniki:
Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowej nie ulega zmianie – istniejąca.

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Wysokość budynków usytuowanych w obszarze jest zróżnicowana: dla fragmentów dawnej, podmiejskiej zabudowy ulicowej takiej jak budynek na dz. 49 ma wysokość elewacji frontowej około 15,5 m; budynek na dz. 48 ma wysokość elewacji frontowej (okap/gzyms wieńczący) około 13,0 m; budynek na dz. nr 47 ma wysokość elewacji frontowej od strony ul. Racławickiej około 7,0 m.
Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych w terenie objętym analizą wynosi ok.: 12,0 m.

Obecnie budynek przeznaczony do nadbudowy i rozbudowy posiada okap na poziomie ok. 7,0 m.

Wyniki:
Przeprowadzona analiza wykazała, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć w następujący sposób: *ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – okapu - równą odpowiedniej wysokości budynku nr 48 przy ul. Racławickiej na działce sąsiedniej nr 48, tj. na poziomie 13,0 m,*

f. Geometria dachu.

Poszczególne parametry geometrii dachu przedstawia poniższa tabela:

Nr działki	Rodzaj dachu:	Kąt nachylenia połaci dachowych:	Układ połaci dachowych	Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki
44/12+371/3	Dach płaski/stropodach	Od 0 do ok. 5°	Nie dotyczy	Nie dotyczy
44/10+371/2	Dach płaski/stropodach	Od 0 do ok. 5°	Nie dotyczy	Nie dotyczy
44/1	Dach płąski/stropodach	Od 0 do ok. 5°	Nie dotyczy	Nie dotyczy
46 Teren inwestycji	Dach spadzisty, połaciowy	**Ok. 30°**	dwuspadowy	równoległy
47	Dach spadzisty, połaciowy	**Ok. 30°**	dwuspadowy	równoległy
48	Dach spadzisty, połaciowy	**Ok. 32°**	wielospadowy	równoległy
49	Dach spadzisty, połaciowy	**Ok. 43°**	dwuspadowy	równoległy
50	Dach spadzisty, połaciowy	**Ok. 40°**	wielospadowy	równoległy
119/3	Dach połaciowy/płaski	Ok. 15°	dwuspadowy	równoległy
118	Dach połaciowy/płaski	Ok. 15°	dwuspadowy	równoległy
119/5	Dach połaciowy/płaski	Ok. 15°	dwuspadowy	równoległy
117	Dach połaciowy/płaski	Ok. 10°	dwuspadowy	równoległy
116	Dach spadzisty,	Ok. 15°	trzyspadowy	równoległy

	połaciowy, tzw. kopertowy			
115	Dach spadzisty, połaciowy	**Ok. 45°**	czterospadowy	prostopadły

W obszarze analizowanym przeważają dachy dwu-, wielospadowe (trzy-, czterospadowe).

Wzdłuż zachodniej pierzei ul. Racławickiej – w ciągu której znajduje się również przedmiot inwestycji (budynek przeznaczony do rozbudowy, nadbudowy i przebudowy) – wszystkie budynki mieszkalne mają dachy połaciowe, dwu- i wielospadowe. Wyjątek stanowi budynek usługowy położony na dz. 44/1, kryty dachem płaskim/stropodachem.

Dachy płaskie występują nad zabudową mieszkaniową wielorodzinną blokową (np. na dz. nr 44/10,371/2, 371/3,44/12) oraz zabudową mieszkalną położoną przy ul. Litewskiej (na dz. nr 44/1). Kąt nachylenia połaci dachowych budynków położonych w ciągu pierzei ul. Racławickiej, w której również znajduje się teren inwestycji: od około 30 ^{0} do ok. 43 ^{0}. Na dz. nr 115 zaobserwowano budynek kryty dachem o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 45°. Po przeciwnej stronie ulicy od terenu inwestycji obserwuje się budynki kryte dachami połaciowymi, płaskimi o kącie nachylenia połaci dachowych do ok. 15°.

Jak wskazują zestawienia tabelaryczne – w obszarze analizowanym budynki posiadające kalenice, są usytuowane nią równolegle względem poszczególnych ulic. Jedynie na dz. nr 115 kalenica jest usytuowana prostopadle względem frontu tej działki i zarazem ul. Racławickiej.

Na połaciach dachów o kącie nachylenia od ok. 30° do ok. 43° występują doświetlenia w formie lukarn.

Wysokość głównej kalenicy budynków w terenie analizowanym przedstawia schemat zawarty w analizie urbanistyczno-architektonicznej z dnia 08.03.2018 r.: od około 6,0-6,5 m (dz. nr 50) do ok. 20,5-21,0 m (kalenica budynku na dz. nr 49).

Wyniki:

Przeprowadzona analiza wykazała, że dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu w następujący sposób:

ustalić wysokość kalenicy - równą odpowiedniej wysokości budynku nr 48 przy ul. Racławickiej na działce sąsiedniej nr 48, tj. na poziomie 15,5-16,0 m.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Racławickiej.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się pełne uzbrojenie miejskie.

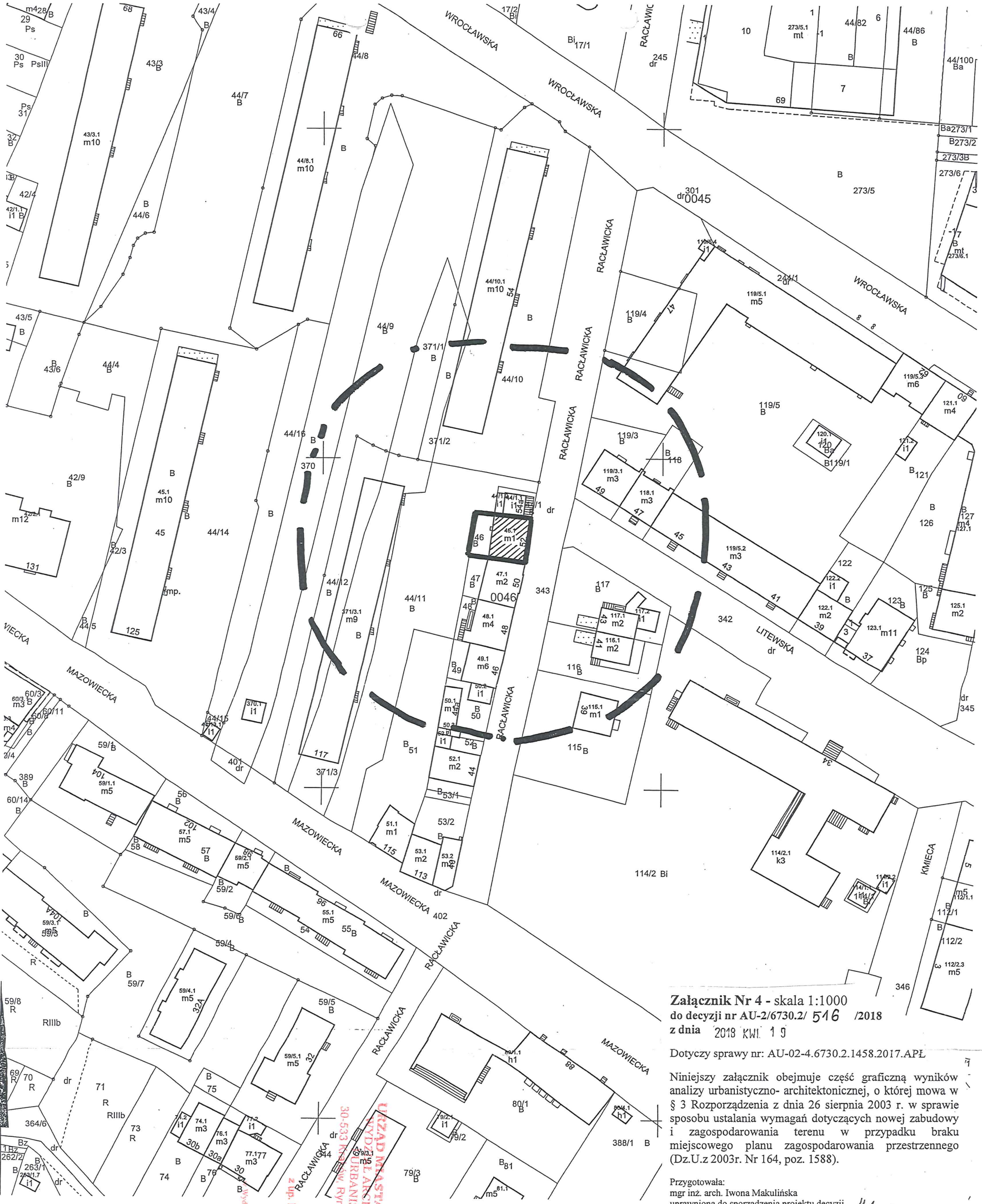
Wnioski z analizy obszaru:

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. działce nr 48, 49, obr. 46 Krowodrza).
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Racławickiej);
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.

Projekt wyników analizy przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Makulińska
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Kasprzyk
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik Nr 4 - skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/ 516 /2018
z dnia 2018 KWI 19

Dotyczy sprawy nr: AU-02-4.6730.2.1458.2017.APŁ

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną wyników analizy urbanistyczno- architektonicznej, o której mowa w § 3 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.z 2003r. Nr 164, poz. 1588).

Przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Makulińska
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

granica obszaru analizowanego

linie rozgraniczające teren inwestycji

obowiązująca linia zabudowy

budynek objęty nadbudową, rozbudową, przebudową i zmianą sposobu użytkowania

MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie
powiat: M.Kraków
jedn. ewid.: Krowodrza
obręb: 46
nr działki: 46
sekcja: 7.125.11.02.2, 7.125.11.02.4
arkusz mapy w KUL:
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
stan na dzień: 08-11-2017
wykonano przez: Wojciech Wiecha

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

GD-10.6642.....21758..... 2017

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

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Kasprzyk
Kierownik Referatu
Wydziale Architektury i Urbanistyki

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Nazwa materiału zasobu	*mapa ewidencyjna*
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	*3546-356/2011*
Data wykonania kopii	*08-11-2017*
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 mapy ewidencyjnej.