Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2023 -05- 04
L.dz. 1519/2023
Dekretacja

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-3.6730.2.276.2022.KCZ
URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

Kraków, 28 kwietnia 2023 roku

DECYZJA Nr 203/6730.2/2023

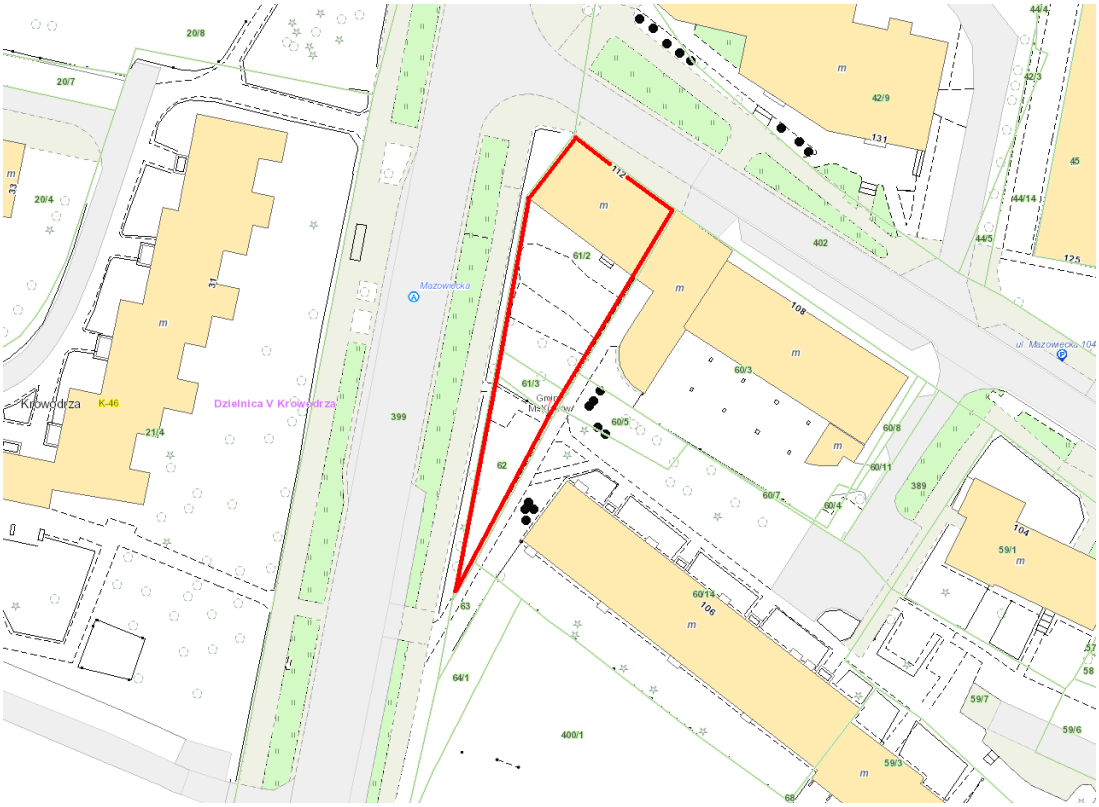
Na podstawie art. 59 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Pana Konrada Kumeli**, ul. Rydlówka 42/51, 30-363 Kraków,
z dnia 27.05.2022r.,

odmawia się ustalenia warunków zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, wielostanowiskowym garażem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. jw. w rejonie ul. Mazowieckiej/Kijowskiej w Krakowie”.**

Załączniki:



05.05.2023 r.

Pełna treść Decyzji 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: 000888090 KRS: 0000104155

Rozdzielnik:
4 x klatka schodowa: ul. Mazowiecka 106;
1 x www.smlobzow.pl;
1 x a/a - P;

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-3.6730.2.276.2022.KCZ
URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2023 -05- 04
L.dz. 1519/2023
Dekretacja

Kraków, 28 kwietnia 2023 roku

DECYZJA Nr 203/6730.2/2023

Na podstawie art. 59 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Pana Konrada Kumeli**, ul. Rydlówka 42/51, 30-363 Kraków,
z dnia 27.05.2022r.,

odmawia się ustalenia warunków zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, wielostanowiskowym garażem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. jw. w rejonie ul. Mazowieckiej/Kijowskiej w Krakowie".**

Załączniki:

Nr 1 – część tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i § 9 Rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 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);

Nr 2 – część graficzna wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o mapę pochodzącą z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (w aktach sprawy).

Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 27.05.2022r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Pana Konrada Kumeli, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, wielostanowiskowym garażem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. jw. w rejonie ul. Mazowieckiej/Kijowskiej 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust.1 tej ustawy 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 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.
6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i

realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W sytuacji, gdy nie jest spełniony którykolwiek z wymienionych wyżej wymogów, ustalenie warunków zabudowy jest niemożliwe.

Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, przy czym, zgodnie z art. 2 pkt 1 ww. ustawy, przez ład przestrzenny należy rozumieć „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne".

W związku z powyższym w toku postępowania, 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 wokół terenu inwestycji. Obszar analizowany wyznaczono, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m. Stwierdzono, iż tak wyznaczony obszar obejmuje działki zagospodarowane w sposób charakterystyczny dla tej części miasta.

Wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i § 9 Rozporządzenia 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. z 2003r. Nr 164 poz. 1588), zostały zawarte w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej decyzji.

<u>Na podstawie przedmiotowej analizy, ustalono, co następuje:</u>

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że wnioskowana inwestycja nie spełnia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem w sąsiedztwie nie występuje działka, dostępna z tej samej drogi publicznej, zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Należy w tym miejscu przypomnieć, iż zgodnie z regulacją zawartą w treści § 4 Rozporządzenia 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 obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Natomiast jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Podkreślenia wymaga, iż zgodnie z ust. 4 wskazanego paragrafu dopuszcza się również inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy urbanistyczno-architektonicznej.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy na wstępie należy stwierdzić, iż wyznaczony teren inwestycji przylega do dwóch dróg publicznych od północy do ul. Mazowieckiej i od strony zachodniej do al. Kijowskiej. W konsekwencji faktem pozostaje, iż nie jest możliwe ustalenie obowiązującej linii zabudowy dla planowanej inwestycji rozumianej jako linia przebiegająca w odległości od pasa drogowego drogi publicznej w myśl reguły określonej §4. ust. 1-3 w/w rozporządzenia. Klauzula §4. ust. 4 rozporządzenia dopuszcza inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą wnioskowany obiekt, byłby usytuowany przed wykształconymi w terenie regularnymi liniami zabudowy, stanowiłby obcy element w uporządkowanym i spójnym pod względem formy architektonicznej układzie urbanistycznym al.

Kijowskiej, jaki obserwujemy w obszarze analizowanym. W treści analizy urbanistyczno-architektonicznej zwrócono uwagę, iż linia zabudowy wyznaczona przez budynek na działkach nr 42/9 i 43/5 obr. 46 Krowodrza znajduje się w odległości około 17-18m od granicy działki drogowej nr 399 (al. Kijowska) i około 17m od jezdni. W dużej odległości od granicy działki drogowej usytuowany jest także budynek na działce nr 21/4 obr. 46 Krowodrza, znajdujący się po przeciwnej stronie al. Kijowskiej - około 11m od działki drogowej i około 20m od jezdni. Kontynuacja istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej nr 42/9 obr. 46 Krowodrza przebiega przez teren objęty wnioskiem w odległości około 12,5 m od działki drogowej i znajduje się w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni al. Kijowskiej. W związku z powyższym linia nowej zabudowy nie może być wyznaczona jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy budynku na działce nr 42/9 obr. 46 Krowodrza, gdyż linia w ten sposób wyznaczona bardzo znacząco ogranicza wielkość terenu możliwego do zabudowy i wyklucza możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji. Brak również możliwości wyznaczenia innej linii zabudowy od strony al. Kijowskiej, gdyż ww. działka stanowi jedyną sąsiednią działkę zabudowaną (w granicach obszaru analizowanego) usytuowaną, jak teren objęty wnioskiem, po stronie wschodniej al. Kijowskiej. W związku z powyższym brak jest możliwości wyznaczenia obowiązującej linii nowej zabudowy od strony al. Kijowskiej zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu 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. Nr 164 poz. 1588).

Ponadto analiza wykazała, że gabaryty projektowanego budynku w zakresie powierzchni zabudowy nie odpowiadają wielkością wskaźników stwierdzonych w badanym terenie. Wniosek przewiduje budowę budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy wynoszącej 566m^2, co stanowi ok. 67,1% pow. terenu działek nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza. Wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy przekracza znacząco średni wskaźnik dla obszaru, który wynosi 35%. Wnioskowany wskaźnik jest niemal dwukrotnie większy od średniego wskaźnika dla obszaru. Ponadto żadna z działek w obszarze nie posiada tak wysokiego wskaźnika powierzchni zabudowy. W związku z powyższym brak jest możliwości wyznaczenia wnioskowanego wskaźnika powierzchni zabudowy zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu 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. Nr 164 poz. 1588).

Dodatkowo stwierdzono, iż większość budynków w obszarze posiada elewacje frontowe o znacznych szerokościach. Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 55,25m, określona z tolerancją ±20% zawiera się w przedziale od 44,2m do 66,3m. Wniosek przewiduje budowę budynku o szerokości elewacji wynoszącej ok.19,5m od strony ul. Mazowieckiej i ok. 35m od strony al. Kijowskiej. Wnioskowane szerokości nie mieszczą się w powyższym przedziale. Ze względu na stosunkowo niewielką szerokość działki od strony ul. Mazowieckiej wyznaczenie szerokości wnioskowanej jest możliwe, lecz wnioskowana szerokość elewacji od strony al. Kijowskiej znacznie odbiega od średniej w obszarze. W konsekwencji ustaleń sporządzonej analizy właściwe staje się stwierdzenie, iż wyznaczenie wielkości tego parametru w sposób umożliwiający realizację inwestycji o charakterystyce opisanej we wniosku nie jest możliwa zgodnie z regułą opisaną § 6.1 i 6.2 Rozporządzenia, w wielkości umożliwiającej realizację wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Mając na uwadze powyższe, ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji stałoby w sprzeczności z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym stwierdza się, że warunki w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), nie zostały spełnione łącznie, w związku z czym, nie jest możliwe wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji określonej we wniosku z dnia 27.05.2022r.

W związku z powyższym, zawiadomieniem z dnia 30.03.2023r., działając zgodnie z art. 10 § 1 Kpa. organ zawiadomił strony postępowania, w tym Inwestora o możliwości zapoznania się z całością materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, jak również wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Projekt decyzji przygotował mgr inż. arch. Robert Musiał, uprawniony do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022r., poz. 503). 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 odpowiedzi na zawiadomienie o zgromadzeniu materiału dowodowego, w dniu 11.04.2023r. wpłynęły uwagi wnioskodawcy, w których zwrócił się, cyt.: *„o ponowne przeanalizowanie i skierowanie sprawy na Zespół Zadaniowy, w związku z tym że:*
*a. na teren objęty wnioskiem wydana została decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr **AU-2/6730.2/1344/2012** z dnia 31.05.2012 r. Decyzja stała się ostateczna w dniu 28.12.2012 r. W decyzji tej określono linię zabudowy dla projektowanego budynku od strony ul. Mazowieckiej oraz al. Kijowskiej. Określono również wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na poziomie **62%**. Oba te parametry uwzględniono we wniosku, w oparciu o tę decyzję*
*b. na podstawie decyzji WZ został opracowany projekt budowlany i uzyskano decyzję udzielającą pozwolenia na budowę nr **1636/6740.1/2022** z dnia 30 grudnia 2022 r., również ostateczną*
c. należy podkreślić, że wjazd na działkę projektowany jest od strony ul. Mazowieckiej (pozytywna opinia ZDMK). W związku z tym front budynku należy rozpatrywać od strony ul. Mazowieckiej. W załączonej do wniosku decyzji WZ podano dwie szerokości dla elewacji frontowej od strony al. Kijowskiej 40 m i ul. Mazowieckiej 20 m."
Do w/w pisma załączono kopie: decyzji WZ Nr AU-2/6730.2/1344/2012 z dnia 31.05.2012r., decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę Nr 1636/6740.1/2022 wraz z projektem zagospodarowania terenu oraz opinii ZDMK znak RW.460.1.239.2022 z dnia 09.06.2022r., wydanej w przedmiotowej sprawie.

W dniu 14.04.2023r. wpłynęły uwagi strony postępowania - Spółki Mazowiecka 112 Sp. z o.o. (d. F&F Investments Sp. J.), właściciela działek nr 61/2 i 61/3 obr. 46 Krowodrza- objętych przedmiotowym postępowaniem, która poinformowała iż *„**nie zgadza się z przedstawioną przez tut. organ analizą urbanistyczno - architektoniczną oraz jej konkluzjami** prowadzącymi to stwierdzenia, że brak jest w przedmiotowej sprawie możliwości wydania decyzji pozytywnej, tj. ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem"*, podtrzymała uwagi wniesione przez wnioskodawcę, oraz wskazała iż, cyt.:
„(...) W ocenie strony postępowania, orzekający w sprawie organ całkowicie pominął przedmiotowe okoliczności, a tym samym błędnie ustalił stan faktyczny sprawy, czego konsekwencją jest błędne przekonanie organu skutkujące możliwością wydania w przedmiotowej sprawie orzeczenia niezgodnego z rzeczywistością.
*Tym samym, mając powyższe na uwadze, trudno zgodzić się ze stwierdzeniem organu, że w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 pkt 1 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wbrew ustaleniom organu, **wcześniejsza decyzja o warunkach zabudowy oraz uzyskane na jej podstawie pozwolenie na budowę** w sposób oczywisty ustalają dla przedmiotowego obszaru wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności zagospodarowania terenu.*
W związku z tym, w przedmiotowej sprawie, przed wydaniem decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego, konieczne i zasadne jest ponowne przeprowadzenie analizy urbanistyczno-architektonicznej z uwzględnieniem powyżej wskazanych okoliczności.(...)".
Ponadto, Spółka poinformowała o zmianie nazwy Spółki F&F Investments Sp. J. na: Mazowiecka 112 Sp. z o.o.

W przedmiocie uwag rozstrzygnięto:

Na wstępie trzeba wskazać, iż teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosząc się do wniesionych uwag i zastrzeżeń dotyczących podjętych w toku rozpatrzenia sprawy czynności urzędowych, na wstępie należy zwrócić uwagę, iż określone ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem wykonawczym z dnia 26 sierpnia 2003r. tryb podejmowania i wymagania dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego są skomplikowane i sformalizowane. Taki

jednak ich charakter ma głębokie uzasadnienie: dokładana i systematyczna realizacja wszystkich tych wymagań ma zapobiec powstawaniu substancji odbiegających od zastanego i istniejącego ładu przestrzennego. Zasadniczo bowiem decyzje o wprowadzeniu odmienności, o przebudowie istniejącego ładu architektoniczno-urbanistycznego, o kreślonym przeznaczeniu danego obszaru itp., podejmowane są w ramach planowania przestrzennego.

Odnosząc się do podniesionych uwag, w których strony wskazują na uprzednio wydawane dla przedmiotowego terenu decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, zarzucając brak właściwego rozeznania sprawy z uwzględnieniem uprzednio wydanych decyzji, na wstępie należy wyjaśnić, iż każdy wniosek rozpatrywany jest indywidualnie. W związku z tym pewnego rodzaju nieporozumieniem jest oczekiwanie dopasowywania projektu decyzji do decyzji już wydanych, z pominięciem indywidualnych cech każdej z inwestycji, a przede wszystkim pominięciu aktualnego stanu faktycznego i prawnego.

Należy w tym miejscu przypomnieć, iż dnia 3 stycznia 2022r. ustawą z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wprowadzona istotna zmiana dotycząca zasad sporządzania w toku postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy analizy urbanistyczno-architektonicznej. Wprowadzony do tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 61 ust. 5a wskazuje, iż w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Dodatkowo w treści cytowanego artykułu ustawodawca zdefiniował pojęcie frontu terenu, przez które obecnie należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Mając na uwadze powyższe, a odnosząc się do zgłoszonych uwag, wyjaśnia się, iż w przedmiotowej sprawie frontem terenu jest część granicy działki nr 61/2 obr. 46 Krowodrza, która przylega do drogi wewnętrznej zlokalizowanej na dz. nr 60/3 z której odbywa się główny wjazd.

Ww. sposób określenia frontu działki różni się od obowiązującego w dniu wydania decyzji o warunkach zabudowy podanej w piśmie wnioskodawcy, a zawartego w §2 rozporządzenia 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. Nr 164 poz. 1588). Różnica w sposobie określenia frontu działki, wynikająca z odmiennych przepisów ma zdecydowany wpływ na wielkość obszaru analizowanego, który w przedmiotowej sprawie jest mniejszy od obszaru wyznaczonego na podstawie obowiązujących wcześniej przepisów. Konsekwencją badania różnych obszarów jest uzyskanie odmiennych wyników, co przekłada się na możliwość ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Zauważyć również należy, iż w przedmiotowej sprawie rozszerzenie obszaru analizowanego ponad minimum określone zapisami ustawy, względnie inne modyfikowanie jego granic nie znajduje uzasadnienia w szczególności wobec występowania zabudowy na działkach sąsiednich obszaru wyznaczonego, jako trzykrotność frontu terenu inwestycji. Działanie takie służyłoby jedynie umożliwieniu poszukiwań zabudowy, która tłumaczyłaby dopuszczalność lokalizacji zabudowy o proponowanej intensywności i gabarycie w miejscu wskazanym przez Inwestora oraz nie znajdującego uzasadnienia w ładzie przestrzennym dostosowaniu wyników postępowania do uprzednio wydanych decyzji.

Mając na względzie powyższe ustalenia - organ orzekł 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, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Ganiakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

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. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016r., str. 1)

POUCZENIE:

1. W odwołaniu od decyzji strony mogą złożyć wniosek o przeprowadzenie przez organ II instancji postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
   W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, składając stosowne oświadczenie organowi, który decyzję wydał, nie później niż w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.
   Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przed doręczeniem niniejszej decyzji jest nieskuteczne.
   Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
2. Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy może wnieść żądanie wszczęcia z urzędu postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 51 ust. 2f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Otrzymują:

1. Mazowiecka 112 Sp. z o.o. (poprzednio: F&F Investments Sp. J.), ul. Grzegórzecka 21, 31-532 Kraków
2. Pan Ryszard Krynicki, „Krameko" Sp. z o.o., ul. Mazowiecka 108, 30-023 Kraków – Zarząd Wspólnoty Budynku przy ul. Mazowieckiej 108
3. Pan Konrad Kumela, ul. Rydlówka 42/51, 30-363 Kraków
4. Pan Piotr Rumiński, ul. Lilli Wenedy 5/61, 30-833 Kraków– Zarząd Wspólnoty Budynku przy ul. Mazowieckiej 108
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łobzów", ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków
6. Towarzystwo na Rzecz Ochrony Przyrody, ul. Krowoderska 49/1, 31-158 Kraków – elektronicznie
7. Rejestr Centralny
8. Aa.

AU-02-3.6730.2.276.2022.KCZ

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji Nr 203/6730.2/2023
z dnia 28 kwietnia 2023 r.

Część tekstowa wyników analizy z dnia 23.03.2023r. w zakresie niezbędnym do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 6 ustawy)
(z uwzględnieniem opinii Zespołu Urbanistyczno-Architektonicznego z dnia 23.03.2023r.)
Dla zamierzenia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługami w parterze, wielostanowiskowym garażem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza w rejonie ul. Mazowieckiej/Kijowskiej w Krakowie."

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46, przy ul. Mazowieckiej w Krakowie, wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone na części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.
Obszar ten wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022r. poz. 503), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W przedmiotowej sprawie jest to część granicy działki nr 61/2 obr. 46 Krowodrza od strony ul. Mazowieckiej.

1. Funkcja zabudowy:
- dostępna z ul. Mazowieckiej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa
W związku z powyższym funkcja wnioskowana jest zgodna z funkcją dostępną z tej samej drogi publicznej.

2. Charakterystyka cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich:
a. Linia zabudowy.
Istniejący budynek na działce nr 61/2, stanowiącej zabudowaną część terenu inwestycji usytuowany jest w granicy działki drogowej stanowiącej ul. Mazowiecką oraz w granicy działki drogowej stanowiącej al. Kijowską.
Linie zabudowy zarówno wzdłuż ul. Mazowieckiej jak i al. Kijowskiej nie są ukształtowane jednorodnie – budynki usytuowane są w różnych odległościach od granicy działek drogowych. Przy ul. Mazowieckiej, po stronie terenu inwestycji, zabudowa usytuowana jest bądź w granicy działki drogowej (budynek na dz. 60/3) lub w odległości do 7 m od granicy działki drogowej. Odległość budynku na działce bezpośrednio sąsiedniej tj. na działce nr 60/3 od krawędzi jezdni wynosi około 4m.
Budynki usytuowane przy al. Kijowskiej (w granicach obszaru analizowanego) znajdują się w znacznych odległościach od ulicy. Odległości budynków od al. Kijowskiej wynoszą od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni. Odległość zabudowy na działkach nr 42/9 i 43/5 obr. 46 od jezdni wynosi około 17m (17m-18m od granicy działki drogowej nr 339 – al. Kijowska), odległość zabudowy na działce nr 21/4 obr. 46 od jezdni wynosi około 20m (ok.11m od granicy działki drogowej). Powyższe działki są jedynymi zabudowanymi działkami dostępnymi z al. Kijowskiej w granicach obszaru analizowanego (poza terenem objętym wnioskiem), przy czym po stronie wschodniej znajduje się jedynie budynek na działkach nr 42/9 i 43/5 obr. 46 Krowodrza.

b. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
Wskaźniki powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym są bardzo zróżnicowane. Istniejąca powierzchni zabudowy budynku na terenie inwestycji wynosi ok.252m^2, co stanowi ok.30% powierzchni działek nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 - teren inwestycji kubaturowej. Wniosek przewiduje budowę budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy wynoszącej 566m^2, co stanowi ok.67,1% pow. terenu działek nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 35%.
Udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowanych jest bardzo zróżnicowany, dla większości działek kształtuje się na średnim i niskim poziomie.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Większość budynków w obszarze posiada elewacje frontowe o znacznych szerokościach. Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 55,25m, określona z tolerancją ±20% zawiera się w przedziale od 44,2m do 66,3m.

Szerokość elewacji istniejącego budynku na działce nr 61/2 obr. 46 wynosi ok.19,5m od strony ul. Mazowieckiej i ok.12m od strony al. Kijowskiej. Szerokość elewacji frontowej od strony ul. Mazowieckiej jest równa szerokości działki nr 61/2. Wniosek przewiduje budowę budynku mieszkalnego o szerokości elewacji wynoszącej ok.19,5m od strony ul. Mazowieckiej i ok.35m od strony al. Kijowskiej.

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

W obszarze analizowanym występują dachy spadziste oraz dachy płaskie. Dachy spadziste – dwuspadowe o kącie nachylenia wynoszącym do 40°, o symetrycznym układzie połaci. Kierunki głównych kalenic – równoległe i prostopadłe w stosunku do frontów działek. Obecnie na działce nr 61/2 znajduje się budynek z dachem spadzistym o wysokości ok.8,5m do okapu i ok.13m do kalenicy. Wysokość większości zabudowy wynosi 15m-16m oraz 35m-38m. Na działce bezpośrednio sąsiedniej tj. na działce nr 60/3 obr. 3 znajduje się budynek z dachem płaskim o wysokości ok.11,5m - część niższa od strony frontu działki i ok.15m - część wyższa. Ze względu na lokalizację terenu inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie działek zabudowanych, wysokość nowej zabudowy winna nawiązywać do wysokości budynków na tych działkach sąsiednich tj. na dz. nr 60/3 oraz 60/14 obr. 46. Średnia wysokość budynków na działkach nr 60/3 i 60/14 wynosi ok.15m. Na działce bezpośrednio sąsiedniej tj. na działce nr 60/3 obr. 3 znajduje się budynek z dachem płaskim o wysokości ok.11,5m - część niższa od strony frontu działki i ok.15m - część wyższa.

4. Dostęp terenu do drogi publicznej

Zgodnie z opinią ZDMK – pismo z dnia 09.06.2022r., RW.460.1.239.2022, teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Mazowieckiej, oraz ul. Alei Kijowskiej (poprzez przyległość), zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021, poz. 741).

5. Istniejące uzbrojenie terenu

W rejonie inwestycji znajduje się uzbrojenie miejskie.

6. Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Teren objęty decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) przepisów rozdziału 2 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

7. Zgodność z przepisami odrębnymi

Uzyskano dla przedmiotowej inwestycji pozytywne opinie jednostek miejskich.

Teren nie znajduje się na terenach górniczych i narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

8. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioski z analizy, o której mowa w § 3. 1. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Teren określony w przedmiotowym 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 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 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, przez który rozumie się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (art. 2 pkt 14 ustawy),
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1999 Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami),
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

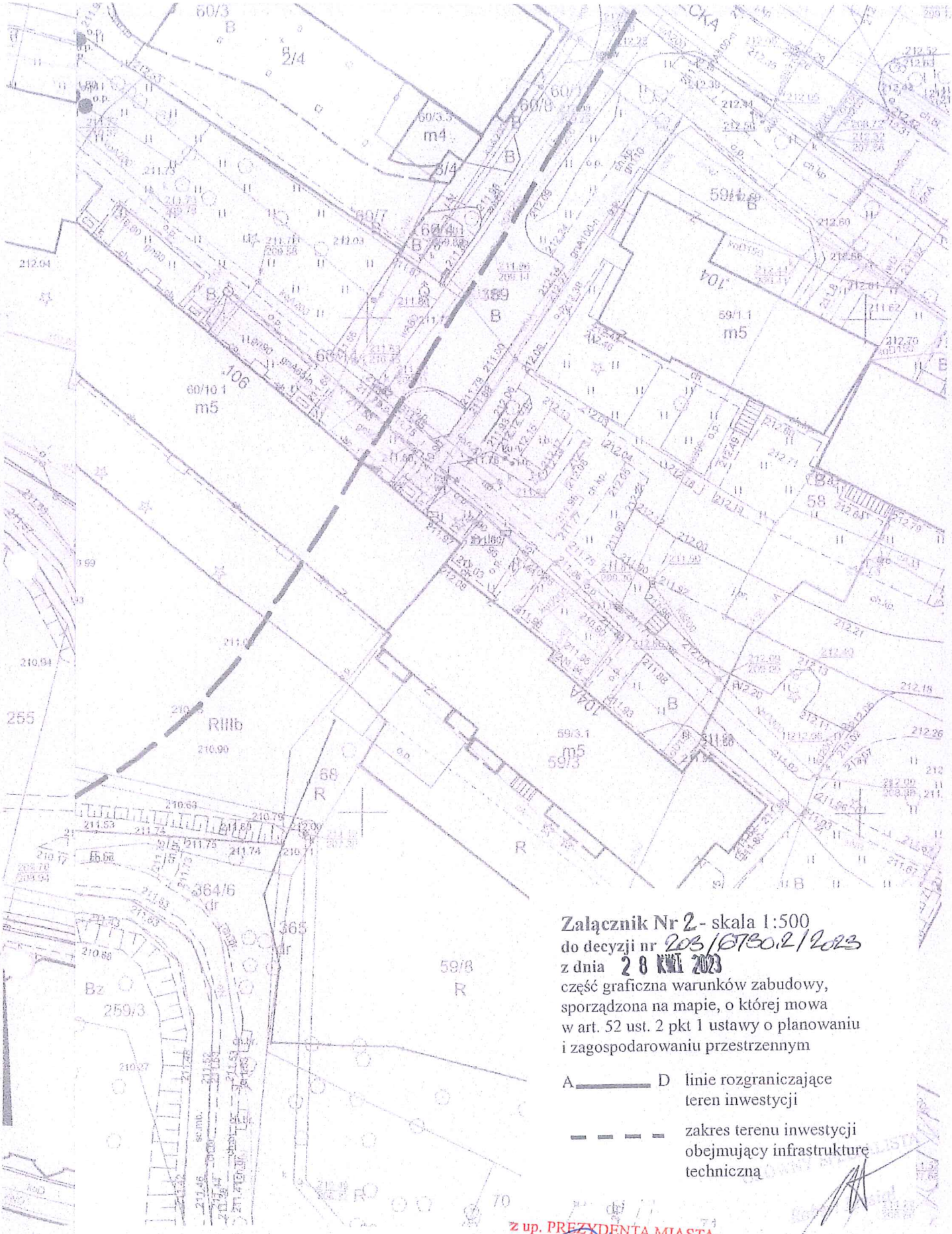
Wnioskowana inwestycja wymagała analizy zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze pod kątem istniejących w terenie uwarunkowań, dla określenia wymagań dotyczących realizacji inwestycji określonej we wniosku.
Złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczył budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługami w parterze, z wielostanowiskowym garażem podziemnym na dz. nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza wraz z budową zjazdu z dz. nr 402 obr. jw. Po przeprowadzeniu analizy urbanistyczno-architektonicznej stwierdzono, iż wnioskowana inwestycja nie spełnia warunku zawartego w pkt 1 ust. 1 art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W sąsiedztwie nie występuje działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie linii zabudowy oraz wskaźnika powierzchni zabudowy.
Linia zabudowy na działce sąsiedniej przebiega w znacznej odległości od pasa drogowego – budynek na działkach nr 42/9 i 43/5 obr. 46 Krowodrza znajduje się w odległości około 17-18m od granicy działki drogowej nr 399 (al. Kijowska) i około 17m od jezdni. W dużej odległości od granicy działki drogowej usytuowany jest także budynek na działce nr 21/4 obr. 46 znajdujący się po przeciwnej stronie al. Kijowskiej - około 11m od działki drogowej i około 20m od jezdni. Kontynuacja istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej nr 42/9 obr. 46 przebiega przez teren objęty wnioskiem w odległości około 12,5 m od działki drogowej i znajduje się w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni al. Kijowskiej. W związku z powyższym linia nowej zabudowy nie może być wyznaczona jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy budynku na działce nr 42/9 obr. 46 Krowodrza, gdyż linia w ten sposób wyznaczona bardzo znacząco ogranicza wielkość terenu możliwego do zabudowy i wyklucza możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji. Brak również możliwości wyznaczenia innej linii zabudowy od strony al. Kijowskiej, gdyż ww. działka stanowi jedyną sąsiednią działkę zabudowaną (w granicach obszaru analizowanego) usytuowaną, jak teren objęty wnioskiem, po stronie wschodniej al. Kijowskiej i dostępną z al. Kijowskiej. W związku z powyższym brak jest możliwości wyznaczenia obowiązującej linii nowej zabudowy od strony al. Kijowskiej zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

Ponadto wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy (67/1%) przekracza znacząco średni wskaźnik dla obszaru. Istniejąca powierzchni zabudowy budynku na terenie inwestycji wynosi ok.252m^2, co stanowi ok. 30% powierzchni działek nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 - teren inwestycji kubaturowej. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 35%. Wniosek przewiduje budowę budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy wynoszącej 566m^2, co stanowi ok. 67,1% pow. terenu działek nr 61/2, 61/3, 62 obr. 46 Krowodrza. Wnioskowany wskaźnik jest niemal dwukrotnie większy od średniego wskaźnika dla obszaru. Ponadto żadna z działek w obszarze nie posiada tak wysokiego wskaźnika powierzchni zabudowy. W związku z powyższym brak jest możliwości wyznaczenia wnioskowanego wskaźnika powierzchni zabudowy zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).
Znaczna różnica w stosunku do średniej w obszarze dotyczy także szerokości elewacji frontowej. Większość budynków w obszarze posiada elewacje frontowe o znacznych szerokościach. Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 55,25m, określona z tolerancją ±20% zawiera się w przedziale od 44,2m do 66,3m. Wniosek przewiduje budowę budynku o szerokości elewacji wynoszącej ok.19,5m od strony ul. Mazowieckiej i ok.35m od strony al. Kijowskiej. Wnioskowane szerokości nie mieszczą się w powyższym przedziale. Ze względu na stosunkowo niewielką szerokość działki od strony ul. Mazowieckiej wyznaczenie szerokości wnioskowanej jest możliwe, lecz wnioskowana szerokość elewacji od strony al. Kijowskiej znacznie odbiega od średniej w obszarze.

Przygotował:
mgr inż. arch. Robert Musiał
uprawniony do sporządzania
projektu decyzji zgodnie z art. 60
ust. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Goniakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik Nr 2 - skala 1:500
do decyzji nr 203/6750.2/2023
z dnia 28 KWI 2023
część graficzna warunków zabudowy, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

A——D linie rozgraniczające teren inwestycji

– – – – zakres terenu inwestycji obejmujący infrastrukturę techniczną

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Ganiakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

MAPA

wojewodztwo:
powiat: M.Kra
edn. ewid.:
obręb: 0046
nr działki: 61

sekcja: 7.125

stan na dzień:



m12
ALEJA KIJOWSKA
42/8
42/9
20/8
B
42/2.1
m12
61/2.1
m3
61/2
B
60/3.2
m4
MAZOWIECKA
60/3.1
m3
60/3
B
2/4
61/3
60/3.3
m4
ALEJA KIJOWSKA
A
B
C
D