

Wpł.
dnia

2020-12-19

NT
4668 ~

1^{PREZYDENT MIASTA KRAKOWA}

AU-02-6.6730.2.403.2018.WMA

Kraków 18.12.2020r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

L. dz.
DECYZJA NR AU-2 / 6730.2 / 735 / 2020

I URBANISTYKI

31- 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 2020 r., poz. 293), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 256. KPA) po rozpatrzeniu wniosku Pana reprezentowanego przez pełnomocnika Pana z dnia 04.04.2018 r.

odmawia się ustalenia warunków zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku hotelowego z garażem podziemnym, garażem w parterze (wewnętrznymi instalacjami wod.-kan., c.o., c.w.u., elektryczna, wentylacja mechaniczna) na działkach nr 71/9, 72/1, 73/1 80/26 obr. 31 Podgórze, budowa sieci wodociągowej na działce nr 80/26, 279/15, 182/42 oraz budowa drogi wewnętrznej na działkach nr 279/12, 279/14 i 279/15 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego – Kobierzyńskiej.

Załączniki:

Nr 1 – część tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej

Nr 2 – część graficzna wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (w aktach sprawy) stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 04.04.2018 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Pana I reprezentowanego przez pełnomocnika Pana

, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku hotelowego z garażem podziemnym, garażem w parterze (wewnętrznymi instalacjami wod.-kan., c.o., c.w.u., elektryczna, wentylacja mechaniczna) na działkach nr 71/9, 72/1, 73/1 80/26 obr. 31 Podgórze, budowa sieci wodociągowej na działce nr 80/26, 279/15, 182/42 oraz budowa drogi wewnętrznej na działkach nr 279/12, 279/14 i 279/15 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego – Kobierzyńskiej.

W dniu 26.03.2019 r. wydana została decyzja Prezydenta Miasta Krakowa Nr AU-2/6730.2/357/2019 odmawiająca ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji jw. uchylona decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12.07.2019 r. Nr SKO.ZP/415/335/2019. W swoim rozstrzygnięciu SKO wskazało „(...) Orzekające w niniejszym składzie Kolegium nie podziela stanowiska wyrażonego w treści uzasadnienia decyzji organu I instancji, co do wystarczającego uzasadnienia braku możliwości wyznaczenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji, jak również braku możliwości ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zamierzania inwestycyjnego. Kolegium zwraca uwagę na stanowisko WSA w Krakowie wyrażone w wyroku z dnia 23.11.2009 r. sygn.. akt II SA/Kr 1359/09, gdzie Sąd wyjaśnił, iż brak jest podstaw, by przyjąć, iż inna linia zabudowy, o której mowa w § 4 ust. 4 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), musi nawiązywać bądź do linii zabudowy działek po tej samej stronie, bądź stanowić odwzorowanie linii zabudowy działek leżących po przeciwnej stronie drogi. Niemożność wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy może wynikać jedynie z istotnych przyczyn i zawsze musi być szczegółowo i logicznie uzasadniona tak w decyzji organu administracji, jak i w analizie urbanistyczno-architektonicznej.(...) W odniesieniu do parametru powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu wskazuje się, iż w

obszarze analizowanym istnieją działki charakteryzujące się takim parametrem jak wnioskowany, co zostało wskazane w tabelarycznym zestawieniu tego wskaźnika, sporządzonym do analizy (k. nr 142). Organ dokonując rozważań w zakresie ustalenia tego parametru nie może pomijać faktu ich występowania, a raczej rozważyć, czy w kontekście zabudowy sąsiedniej wnioskowany wskaźnik może zostać ustalony. Stwierdzenie Organu I instancji, iż wskaźnik ten znacznie odbiega od wskaźników charakteryzujących zabudowę sąsiednią, nie może wykluczać możliwości uzasadnienia dla jego ustalenia. W odniesieniu do rozpoznawanej rację ma więc Odwołujący, że w sprawie naruszono przepisy art. 7, art. 77 k.p.a. w kontekście podnoszonych w odwołaniu zarzutów oraz przedstawionych w uzasadnieniu niniejszej decyzji wywodów. W ponownie prowadzonym postępowaniu administracyjnym Organ I instancji winien więc ustosunkować się do możliwości ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego objętego zamierzeniem inwestycyjnym, poprzez szczegółowe rozważenie możliwości ustalenia parametru linii zabudowy w oparciu o § 4 ust. 4 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Dopiero wszechstronne rozważenie materiału dowodowego w kontekście możliwości ustalenia parametru linii zabudowy na zasadzie odstępstwa, pozwoli na poczynienie dalszych rozważań co do ustalenia pozostałych parametrów(...). W toku ponownego rozpatrywania sprawy ponownie przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ponadto tut. Organ ustalił aktualny krąg stron postępowania

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

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

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 06.08.2018 r. znak: IW.460.1.585.2018 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego ponadto uzyskano następujące opinie:
 1. Opinie Wydziału Gospodarki Komunalnej UMK z dnia 12.06.2018 r.
 2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 21.06.2018 r., znak: AU-02-6.6730.2.403.2018.WMA w zakresie ochrony środowiska
 3. Opinię Wydziału ds. Jakości Powietrza UMK z dnia 05.06.2018 r. znak: AU-02-6.6730.2.403.2018.WMAAF
 4. Protokół nr 39 z dnia 25.10.2018 r. i nr 42 z dnia 16.11.2018 r. i nr 45 z dnia 7.12.2018 r. Zespołu Urbanistycznego powołanego zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014r.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego sprawy, organ stwierdził, co następuje:

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 (por. art.2 pkt 14 cytowanej 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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1999, Nr 15, poz. 139 ze zmian.),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

W związku z powyższym na podstawie przepisów 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) sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 ust. 2 powołanego rozporządzenia w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (nie mniej niż 50 metrów). Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu ma na celu dokonanie charakterystyki faktycznego zagospodarowania i zabudowy obszaru analizowanego i wskazania terenu, z którym projektowana inwestycja będzie miała powiązanie funkcjonalne i przestrzenne oraz które cechy architektoniczno- urbanistyczne winna kontynuować. W celu zapewnienia ładu przestrzennego należy dostosować nową zabudowę do cech istniejącej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy zrealizowanej na działkach sąsiednich. Działka sąsiednia to nieruchomość lub jej część położona w okolicy tworzącej pewną urbanistyczną całość.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że teren objęty wnioskiem położony jest w rejonie północno-zachodniego narożnika skrzyżowania ulic Kobierzyńskiej i ciągu ulic Rostworowskiego - Ruczaj. Dominację przestrzenną obszaru stanowią szerokie ciągi komunikacyjne ww. ulic, obudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (pozostałość dawnej zabudowy wiejskiej Kobierzyna), które uległy przybudowie i nadbudowanie oraz budynkami wielorodzinnymi (bloki osiedla Ruczaj z lat siedemdziesiątych). Ulice te, to jedne z głównych tras komunikacyjnych tego rejonu o dużym natężeniu ruchu, związanym z silnym rozwojem struktury mieszkaniowej w tym rejonie miasta. Ulice Rostworowskiego i Ruczaj stanowią fragment realizowanej obecnie Trasy Łagiewnickiej. To jedna z trzech arterii, które wraz z trasami Pychowicką i Zwierzyniecką mają domknąć III obwodnicę Krakowa. Trasy Pychowicka i Zwierzyniecka mają być budowane później. Teren objęty wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej (działki nr 72/1, 73/1, 71/9, 80/26 obr. 31 Podgórze) bezpośrednio graniczy z realizowaną obecnie inwestycją drogową.

Teren działek nr 72/1, 73/1, 71/9, 80/26 obr. 31 Podgórze jest płaski, niezabudowany, zagospodarowany – stanowi fragment urządzonego skweru miejskiego. W południowej oraz centralnej części terenu planowanej inwestycji rosną drzewa i krzewy ozdobne (topole, wierzby, głogi, bez czarny, jesiony). Większość z nich jest w złym stanie fitosanitarnym (korony przerzedzone, z dużą ilością posuszu). W północnej części terenu planowanej inwestycji rosną liczne jesiony, wymagające ochrony. Przedmiotowy teren położony jest na terenie uwidocznionych w Studium: obszaru wymiany powietrza oraz krajowego węzła (K 16) sieci ECONET-PL, będącego elementem Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL, która wchodzi w skład sieci europejskiej EECONET (European ECOlogical NETwork), mającej na celu zintegrowanie obszarów podlegających ochronie i utworzenie spójnego systemu ochrony w poszczególnych krajach europejskich. Z ww. uwarunkowań wynika konieczność ochrony i utrzymania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu, w oparciu o art. 3 pkt 13, art. 101, art. 127 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2018 poz. 799), 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. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa teren inwestycji zlokalizowany jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW, na obszarze głównych ciągów zielonych alei.

Planowana inwestycja obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku usługowego – hotelu z garażem podziemnym i w parterze na działkach nr 72/1, 73/1, 71/9, 80/26 obr. 31 Podgórze położonych w północno-zachodnim narożniku skrzyżowania ulic Rostworowskiego i Ruczaj, zjazdu z działki nr 279/15 obr. jw. i niezbędnej infrastruktury technicznej.

Analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że po stronie planowanej inwestycji, tj. po południowo-zachodniej stronie ciągu ulic Rostworowskiego - Ruczaj, linia rozgraniczająca rezerwę jw. pokrywa się z granicami działek drogowych nr 182/42 i 201/3. Parterowy pawilon stacji benzynowej nr 33, najbardziej zbliżony obiekt kubaturowy do ww. działek, wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 15 m od granicy dz. 201/3. Budynki wyższe wyznaczają linię zabudowy w odległości min. 19,5 m od granicy działki nr 182/42 (budynek nr 96 na dz. nr 793). Po północno-zachodniej stronie ulicy Kobierzyńskiej najbliższej ulicy zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna, dwukondygnacyjny budynek nr 87 na dz. nr 197 znajduje się w odległości ok. 5,5 m od granicy działki drogowej nr 1/7 obr. 33 Podgórze. Natomiast zabudowa

kilkukondygnacyjna zlokalizowana jest nie bliżej niż 24,5 m (budynki nr 39 na dz. 222/3 i nr 93 na dz. 222/6) od północno-zachodniej granicy tej działki drogowej. Linie zabudowy wyznaczone przez istniejące budynki kilkukondygnacyjne ograniczają teren inwestycji kubaturowej do ok. 350 m². Powyższe uniemożliwia lokalizację budynku o parametrach wskazanych we wniosku. Około 83% terenu działek nr 72/1, 73/1, 71/9, 80/26 obr. 31 Podgórze znajduje się poza liniami istniejącej zabudowy kilkukondygnacyjnej od ulic Rostworowskiego i Ruczaj. Brak więc w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, której zabudowa mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia linii zabudowy na terenie objętym wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej. W przedmiotowej sprawie konieczne byłoby wykreowanie nowej linii zabudowy w oderwaniu od zabudowy istniejącej. Uprawnienie do takiego kształtowania ładu przestrzennego (w oderwaniu od zabudowy na działkach sąsiednich) nie przysługuje organowi właściwemu w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest na podstawie zasady dobrego sąsiedztwa, dającego gwarancję stworzenia spójnego urbanistyczno – architektonicznego układu pomiędzy istniejącą - sąsiednią zabudową i zabudową projektowaną (przez nawiązanie do sąsiedniej zabudowy). Warunki istniejącego ładu przestrzennego uniemożliwiają lokalizację nowej zabudowy przed linią istniejącej zabudowy. Wniosek przewiduje wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek nr 72/1, 73/1, 71/9, 80/26 o wartości ok. 42%. Wartość ta znacznie odbiega od wskaźników charakteryzujących zabudowę sąsiednią. Reasumując, w obszarze analizowanym brak jest działki sąsiedniej, której zabudowa mogłaby stanowić podstawę do kontynuacji dla zabudowy nieruchomości złożonej z działek nr 72/1, 73/1, 71/9, 80/26 obr. 31 Podgórze.

Dopuszczenie zabudowy w miejscu wskazanym we wniosku będzie równoznaczne z wprowadzeniem w zastany układ przestrzenny nowej linii zabudowy, linii nie stanowiącej kontynuacji żadnej linii istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym, będzie więc sprzeczne z art. 61 ust. 1 pkt 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w sytuacji braku planu dopuszcza niewielką ingerencję w zakres istniejącego ładu przestrzennego. Reguła ta wyklucza takie działania kreacyjne, które nie stanowią kontynuacji zastanych wartości. Ustawodawca dopuszcza jedynie uzupełnianie i kontynuację zabudowy w zakresie parametrów i układów urbanistycznych. Tak więc, ze względu na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymanie dotychczasowego układu urbanistycznego nie jest możliwe dopuszczenie zabudowy na wnioskowanym terenie.

Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Celem zasady „dobrego sąsiedztwa” jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ww. ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Daje to gwarancję stworzenia spójnego urbanistyczno – architektonicznego układu pomiędzy istniejącą - sąsiednią zabudową i zabudową projektowaną (przez nawiązanie do sąsiedniej zabudowy).

Realizacja zabudowy o parametrach i w miejscu wskazanym we wniosku będzie stała w sprzeczności z zasadą zachowania ładu przestrzennego, która jest fundamentalna z punktu widzenia zasady tzw. dobrego sąsiedztwa. Zasada ta uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Jej celem jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie warunków zabudowy w formie decyzji o warunkach zabudowy jest wyjątkiem od zasady określania przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zatem z uwagi na wyjątkowy charakter decyzji o warunkach zabudowy, możliwość jej wydania jest ograniczona do przypadków, gdy inwestycja stanowi kontynuację zastanego układu urbanistycznego. Brzmienie art. 61 ust. 1 ww. ustawy wyklucza takie działania kreacyjne, które nie stanowią kontynuacji zastanych wartości, co ma zapewnić ochronę ładu przestrzennego w sytuacji braku planu miejscowego.

Ustalenie warunków zabudowy w formie decyzji o warunkach zabudowy jest wyjątkiem od zasady określania przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zatem z uwagi na wyjątkowy charakter decyzji o warunkach zabudowy, możliwość jej wydania jest ograniczona do przypadków, gdy inwestycja stanowi kontynuację zastanego układu urbanistycznego.

Wnioskowana inwestycja pozostaje w sprzeczności z zasadą kontynuacji dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Kontynuacja taka występuje jeżeli obiektywna ocena stanu zagospodarowania w obszarze analizowanym pozwala na

ustalenie wszystkich wymaganych wskaźników. W przedmiotowej sprawie takiej możliwości nie ma zarówno w zakresie linii zabudowy, jak i wskaźników wykorzystania terenu.

Kierując się zapisem art. 61. ust.1. pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 oraz kierując się zasadami kształtowania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury jako główną zasadą obowiązującą w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wymienioną w art. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) należy stwierdzić, iż przedmiotowe zamierzenie nie spełnia w/w zapisów i zasad.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono zatem, że w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1÷5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachodzi sprzeczność planowanej inwestycji z przepisem art. 1 ust. 2 w/w ustawy – zatem brak jest możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Mając powyższe na względzie, rozstrzygnięto jak w sentencji.

W toku ponownego rozpatrywania sprawy strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń,

Projekt decyzji przygotowała Maria Stańko-Włodarczyk uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

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. „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 2016 r. 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 2016 r., str. 1)”

W odwołaniu od decyzji strony mogą złożyć wnioszek 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. wp. PREZYDENTA MIASTA

Teresa Drozdowska-Janeba
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8. Krzemiń Jacek pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej "Ruczaj Zaborze", Ul. Grota-Roweckiego 11, 30-348 Kraków
9. Rejestr Centralny
10. A/a

**CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ**

dla zamierzenia pn.: „Budowa budynku hotelowego z garażem podziemnym, garażem w parterze (z wewnętrznymi instalacjami wod.-kan., c.o., c.w.u., elektrycznej, wentylacji mechanicznej) na działkach nr 71/9, 72/1, 73/1, 80/26 obr. 31 Podgórze, budowa sieci wodociągowej na działkach nr 80/26, 279/15 i 182/42 oraz budowa drogi wewnętrznej na działkach nr 279/12, 279/14 i 279/15 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego - Kobierzyńskiej w Krakowie”.

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 Urbanistyczno-Architektonicznego (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, zmienionym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 336/2019 z dnia 15.02.2019 r. w sprawie powołania Zespołu Urbanistyczno-Architektonicznego). Członkami Zespołu są osoby spełniające warunki, o których mowa w art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 ustawy, a więc osoby posiadające wiadomości specjalne z dziedziny architektury i urbanistyki, szeroką wiedzę, przygotowanie merytoryczne i doświadczenie, które bez wątpienia winny być uwzględniane przy sporządzaniu analizy urbanistyczno-architektonicznej w zakresie oceny wpływu projektowanego zamierzenia na kształtowanie, bądź zaburzenie ładu przestrzennego. Jednocześnie są to osoby będące pracownikami organu.

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

Potrzeba działania Zespołu Urbanistyczno-Architektonicznego 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 Urbanistyczno-Architektonicznego.

Z uwagi na określony w ww. Zarządzeniu kompetencje, Zespół Urbanistyczno-Architektoniczny 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.

Na posiedzeniu w dniu 07.10.2019 r. w nawiązaniu do cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru, Zespół Urbanistyczny przeanalizował możliwości zagospodarowania terenu objętego wnioskiem (właściwe załączniki do protokołów z posiedzeń Zespołu Urbanistycznego zostały włączone do akt sprawy).

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.

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 przeanalizowania możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości złożonej z działek nr 72/1, 73/1, 71/9, 80/26 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego w Krakowie oraz budowy infrastruktury technicznej i zjazdów również na działkach nr 279/15 i 182/42 obr. jw. wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m. Teren planowanej inwestycji kubaturowej graniczy z dwoma drogami publicznymi, niemniej jednak (zgodnie z opinią ZIKiT) wjazd na teren inwestycji jest możliwy wyłącznie od ul. Rostworowskiego poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na dz. nr 279/12, 279/14, 279/15 obr. 31 Podgórze. Zatem szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 105 m (taka jest szerokość terenu objętego wnioskiem pod strony działki nr 279/15, z której planowany jest główny wjazd i wejście na teren). W konsekwencji w przedmiotowej sprawie obszar ten wyznaczono w odległości 315 m (trzykrotność szerokości frontu terenu objętego wnioskiem) od granic terenu objętego wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej.

Rozporządzenie nie ustala maksymalnych granic obszaru analizowanego. Nie oznacza to jednak swobody działania organu rozumianej jako możliwość dowolnego przyjęcia do analizy obszaru większego niż określony w § 3 rozporządzenia. Jak zauważył WSA w Gdańsku, sygn. akt: II SA/Gd 848/07 z 02.07.2008 r. „(...)Wyznaczając odpowiednio duży obszar analizowany w większości przypadków zawsze można doszukać się na nim funkcji odpowiadającej planowanemu przez inwestora zamierzeniu. Wynik sprawy o ustalenie warunków zabudowy byłby zatem uzależniony wyłącznie od sposobu wyznaczenia w danej sprawie obszaru analizowanego. Dowolne wyznaczanie maksymalnych granic obszaru analizowanego miałyby również pewien wpływ na ustalanie poszczególnych cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Odpowiednio bowiem wyznaczając obszar analizowany można by zwiększać, bądź zmniejszać np. średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego wnioskiem(...)”.

Zdaniem Kolegium, wyrażonym w decyzji znak: SKO.ZP/415/1303/2011 z dnia 28.02.2012 r. „(...)organ wyznaczając obszar analizowany w granicach większych niż dopuszcza to rozporządzenie winien szczegółowo uzasadnić i wyjaśnić, dlaczego w konkretnej sprawie zachodzi potrzeba wyznaczenia takiego, a nie innego obszaru analizowanego, gdyż w

przeciwnym wypadku zawsze można uznać, że obszar został wyznaczony dowolnie odpowiednio do konkretnego zamierzenia inwestora.(...)Obowiązkiem organu jest bowiem określenie sąsiedztwa działki objętej projektowaną inwestycją nie w sposób automatyczny, ale w zgodzie ze specyfiką okolicy.(...)wyznaczenie granic obszaru analizowanego w odległości zdecydowanie przewyższającej tę ustaloną w rozporządzeniu wydaje się być działaniem noszącym znamię dowolności, co czyni zasadnym związany z tym zarzut naruszenia art. 7, art. 77 i art.80 k.p.a.(...)”.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Krakowie z dnia 28 lutego 2018 r. II SA/Kr 1683/17 „(...)podmiot dokonujący analizy urbanistyczno - architektonicznej nie jest uprawniony do dowolnego ustalania granic obszaru analizowanego. Ustalenie granic obszaru analizowanego musi być, bowiem dokonane w oparciu o obiektywne, dające się zweryfikować i precyzyjnie określone kryteria, co zostało wielokrotnie podkreślone w orzecznictwie. W przeciwnym razie, dowolne ustalanie granic obszaru analizowanego, bez wyjaśnienia sposobu ich wytyczenia i przyjętych kryteriów stwarzałoby pole do nadużyć i manipulacji granicami obszaru w celu ich dopasowania do warunków planowanej inwestycji, wyjścia naprzeciw oczekiwaniom inwestora i faworyzowania jego pozycji. Ewentualne poszerzenie granic obszaru analizowanego może być uzasadnione jedynie koniecznością poszanowania zasady dobrego sąsiedztwa, a w związku z tym zapewnienia ładu przestrzennego dającej się wyodrębnić zwartej jednostki terenowej urbanistyczno-architektonicznej na danym obszarze, nie zaś jedynie poszukiwaniu takich funkcji, cech i parametrów zabudowy, aby uzasadnić formalną dopuszczalność lokalizacji zabudowy o cechach i parametrach wnioskowanych przez inwestora (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 11 października 2017 r., sygn. II SA/Bd 527/17, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 23 maja 2017 r., sygn. II SA/Rz 30/17). O wielkości obszaru wyznaczonego do analizy, jak i poszerzeniu granic tego obszaru mogą decydować w szczególności takie względy jak istnienie zabudowy jedynie w jednym kierunku od granicy działki, oddzielenie działek przyjętych do analizy drogą publiczną lub skrzyżowaniem dróg publicznych, różnorodność zabudowy, duże odległości między budynkami znajdującymi się na sąsiednich działkach (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 września 2017 r., sygn. II OSK 141/16). Uzasadnione może być poszerzenie obszaru analizowanego w celu prawidłowego ustalenia kształtowania się linii nowej zabudowy oraz realizacji założeń kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie wyznaczonym przez art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niedopuszczalne jest natomiast poszerzanie obszaru analizowanego w celu poszukiwania uzasadnienia dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2017 r., sygn. II OSK 2876/15)(...)”.

Natomiast teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2018 r. II OSK 1766/17 brzmi: „(...)Granice obszaru analizowanego mają służyć poszukiwaniu "działki sąsiedniej" i jego wyznaczenie jest wskazaniem, które spośród działek sąsiednich będą stanowiły punkt odniesienia do ustalenia "wymagań dotyczących nowej zabudowy", o jakich mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.). Jeśli z przeprowadzonej analizy wynika, że dany obszar zawiera charakterystyczne dla danego terenu funkcje i sposób zagospodarowania, to brak jest jakichkolwiek podstaw aby rozszerzać jego granice, tak aby w dalszej odległości znaleźć nieruchomość zabudowaną w taki sposób, jak oczekuje tego wnioskodawca. (...)W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i rozporządzeniu wykonawczym brak jest przepisu, który dopuszczałby ukształtowanie treści decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z żądaniem strony, wbrew treści analizy urbanistycznej. Organ wydając taką decyzję nie jest uprawniony do korygowania wyników analizy, kierując się słusznym interesem strony czy też tym, że w określonych parametrach planowana inwestycja nie będzie miała ekonomicznego uzasadnienia dla wnioskodawcy(...). Jak prawidłowo wskazał Sąd I instancji, wyznaczenie granic obszaru analizowanego, w przedmiotowej sprawie nastąpiło zgodnie z wymogami określonymi w § 3 rozporządzenia. Stosownie do treści § 3 ust. 2 rozporządzenia - obszar analizowany wyznaczono wokół działki budowlanej (terenu), której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, w rozmiarze odpowiadającym trzykrotnej szerokości frontu (258m), co nie narusza w żaden sposób tego przepisu. Granice obszaru analizowanego mają bowiem służyć poszukiwaniu "działki sąsiedniej" i jego wyznaczenie jest wskazaniem, które spośród działek

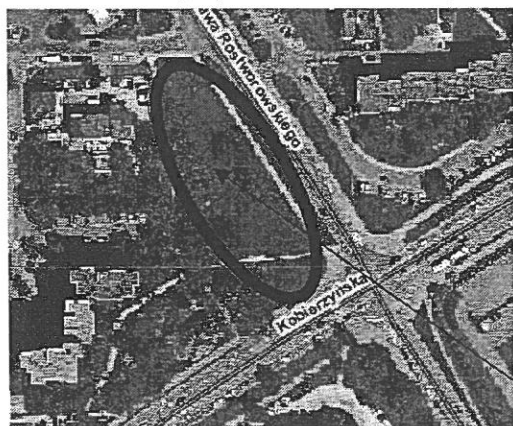
sąsiednich będą stanowiły punkt odniesienia do ustalenia "wymagań dotyczących nowej zabudowy", o jakich mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp. Z przeprowadzonej analizy wynika, że ww. obszar zawiera charakterystyczne dla danego terenu funkcje i sposób zagospodarowania. W związku z tym nie było jakichkolwiek podstaw aby rozszerzać jego granice do 500 czy 1000 m, tak aby w dalszej odległości znaleźć nieruchomość zabudowaną w taki sposób, jak oczekiwał tego wnioskodawca(...)"

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany, wyznaczony jako trzykrotność szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, jest rozległy, zapewnia spełnienie wymogu art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje bowiem zarówno zabudowę działek sąsiadujących, jak i szerszy kontekst urbanistyczny, pozwalający wyodrębnić w przestrzeni wykształcone układy urbanistyczne. Ujęcie terenu inwestycji w kontekście urbanistycznym, pozwala prawidłowo przyjąć zasady kształtowania polityki przestrzennej (w tym wypadku poprzez ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego terenu) – kierując się ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem jako podstawą działań. Pozwala również na określenie parametrów i cech dominujących w sąsiedztwie, które winny być kontynuowane na terenie objętym wnioskiem. Ewentualna zabudowa terenu objętego wnioskiem będzie stanowiła dopełnienie obudowy ciągu ulic Rostworowskiego/Ruczaj, obudowy ul. Kobierzyńskiej i skrzyżowania tych ciągów komunikacyjnych. Teren objęty wnioskiem znajduje się w centrum rozległego obszaru analizowanego (wyznaczonego w odległości 315 m od granic teren inwestycji kubaturowej) obejmującego wszystkie trzy przytoczone wyżej układy urbanistyczne (z uwzględnieniem przebiegu ulic). Stwierdzono zatem, że poszerzanie obszaru analizowanego w przedmiotowej sprawie nie jest zasadne.

Na wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu reprezentatywnych dla tej strefy miasta Krakowa.

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem położony jest w południowo-zachodniej części Krakowa w dzielnicy VIII – Dębniki, stanowi północno-zachodni narożnik skrzyżowania ulic Kobierzyńskiej i ciągu ulic Rostworowskiego - Ruczaj. Dominację przestrzenną obszaru stanowią szerokie ciągi komunikacyjne ww. ulic, obudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (pozostałość dawnej zabudowy wiejskiej Kobierzyna), które uległy przybudowie i nadbudowie oraz budynkami wielorodzinnymi (bloki osiedla Ruczaj z lat siedemdziesiątych i młodsze). Ulica Kobierzyńska stanowi element historycznego układu drożnego - jest jedną z głównych tras komunikacyjnych tego rejonu o dużym natężeniu ruchu, związanym z silnym rozwojem struktury mieszkaniowej w tym rejonie miasta. Ulice Rostworowskiego i Ruczaj stanowią fragment realizowanej obecnie Trasy Łagiewnickiej. To jedna z trzech arterii, które wraz z trasami Pychowicką i Zwierzyniecką mają domknąć III obwodnicę Krakowa. Trasy Pychowicka i Zwierzyniecka mają być budowane później.



Teren działek nr 72/1, 73/1, 71/9, 80/26 obr. 31 Podgórze jest płaski, niezabudowany, zagospodarowany – stanowi fragment urządzonego skweru miejskiego. Od północnego wschodu graniczy z działką drogową ul. Rostworowskiego, od południowego wschodu z działką, po terenie której przebiega obecnie ciąg pieszy.

Zgodnie z opinią Wydziału Gospodarki Komunalnej UMK z dnia 12.06.2018 r. przedstawione we wniosku zagospodarowanie terenu nie stanowi istotnej kolizji z planowaną budową „Trasy Łagiewnickiej”. Jednocześnie zwrócono uwagę, że planowany budynek lokalizowany jest w

bezpośrednim sąsiedztwie realizowanej obecnie inwestycji drogowej, zatem należy liczyć się z uciążliwościami mogącymi wystąpić przy jej realizacji (hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza). Inżynier Kontraktu Trasa Łagiewnicka S.A. w opinii znak: IKN.45.2.18.LP z dnia 14.03.2018 r. również stwierdził, że planowany budynek zlokalizowany jest poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji. Zwrócił też uwagę, że wykonawca w ramach swojego zakresu nie przewidział zabezpieczenia i monitoringu dodatkowych budynków, dla których obecnie wydawane będą zgody na realizację, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie placu budowy, na którym prowadzone będą prace związane z wykonywaniem głębokich wykopów, ścian szczelinowych itp.

Zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania Środowiska znak: AU-02-6.6730.2.403.2018.WMA z dnia: 21.06.2018 r.:

- w południowej oraz centralnej części terenu planowanej inwestycji rosną drzewa i krzewy ozdobne (topole, wierzby, głogi, bez czarny, jesiony). Większość drzew jest w złym stanie fitosanitarnym (korony przerzedzone, z dużą ilością posuszu);
- w północnej części terenu planowanej inwestycji rosną liczne jesiony;
- na terenie planowanej inwestycji rosną również drzewa i krzewy, których parametry mieszczą się w zakresie pozwalającym na ich usunięcie bez zezwolenia;
- w przypadku pozostałych gatunków drzew (głogi, ałyczne), których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 50 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt c ustawy o ochronie przyrody).
- przedmiotowy teren położony jest na terenie uwidocznionych w Studium: obszaru wymiany powietrza oraz krajowego węzła (K 16) sieci ECONET-PL, będącego elementem Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL, która wchodzi w skład sieci europejskiej EECONET (European ECOlogical NETwork), mającej na celu zintegrowanie obszarów podlegających ochronie i utworzenie spójnego systemu ochrony w poszczególnych krajach europejskich;
- przedmiotowy teren jest uwidoczniiony w warstwie „MwZ 2017-2030 Koncepcja terenów zieleni” jako skwer do zachowania;
- z ww. uwarunkowań wynika konieczność ochrony i utrzymania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu, w oparciu o art. 3 pkt 13, art. 101, art. 127 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2018 poz. 799), 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.

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

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występują następujące rodzaje zabudowy:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

zabudowa usługowa

drogi wewnętrzne

drogi publiczne

obiekty infrastruktury technicznej

Wyniki:

Projektowana funkcja mieszkaniowa usługowa będzie stanowiła kontynuację funkcji występującej na działce dostępnej z tej samej drogi publicznej.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

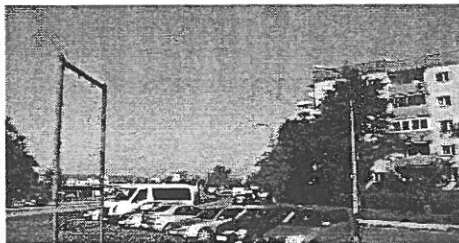
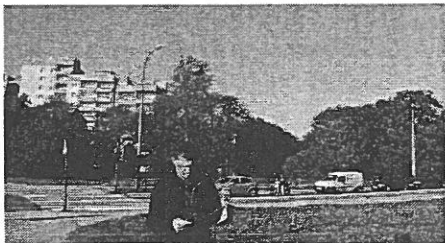
a. Forma architektoniczna.

Obszar analizowany obejmuje zabudowę osiedla Ruczaj, skupioną wzdłuż ulic Grota Roweckiego, Norymberskiej, Rostworowskiego, Kobierzyńskiej i Ruczaj. Tworzą ją budynki mieszkalne jednorodzinne (przy ul. Kobierzyńskiej to zabudowa stanowiąca pozostałość dawnej zabudowy tego rejonu) i wielorodzinne jedno i wieloklatkowe oraz usługowe wolnostojące i wbudowane. Posiadają one zróżnicowaną formę (właściwą dla czasów w jakich powstały i funkcji jaką pełnią) oraz gabaryty. Bryły budynków są rozczłonkowane, dotyczy to szczególnie bloków wielorodzinnych i zabudowy sakralnej. Występują budynki zlokalizowane w granicy z sąsiednimi nieruchomościami (głównie zabudowa jednorodzinna zwarta) i w zbliżeniu do nich do ok. 2 m (dwukondygnacyjny budynek usługowy). Budynki posiadają do 12 kondygnacji nadziemnych – pojedyncze segmenty dobudowane

do pięciokondygnacyjnych bloków wieloklatkowych wzdłuż północno-wschodniego odcinka ul. Grota-Roweckiego.



Teren objęty wnioskiem, w głębi bud. na dz. nr 222/3 obr. 34,



bud. na dz. 65/10 obr. 31 Podgórze



Zabudowa południowo-wschodniego narożnika ulic Kobierzyńskiej i Ruczaj,



zabudowa południowo-zachodniego narożnika ulic jw.

Wyniki:

Wniosek obejmuje realizację sześciokondygnacyjnego budynku hotelowego z garażem podziemny i garażem w parterze, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ulic Kobierzyńskiej, Rostworowskiego i Ruczaj. Z tej racji będzie on stanowił uzupełnienie trzech układów urbanistycznych: obudowy ul. Kobierzyńskiej, obudowy ul. Rostworowskiego i dopełnienie i obudowy skrzyżowania ww. ulic. Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego ustalenia w zakresie wymaganych prawem parametrów winny tak ukształtować przestrzeń, by stanowiła harmonijną całość oraz uwzględniała w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Forma i lokalizacja planowanego obiektu winny stanowić kontynuację form występujących w sąsiedztwie.

b. Linia zabudowy.

Po północno-wschodniej stronie ciągu ulic Rostworowskiego/Ruczaj najbliższej ulicy znajduje się pięciokondygnacyjny budynek nr 11, wyznacza on linię zabudowy w odległości ok. 18 m od granicy działki nr 65/30, zlokalizowanej w linii rozgraniczającej rezerwę terenową pod budowę Trasy Łagiewnickiej.

Po stronie południowo-zachodniej ww. ciągu ulic (po stronie planowanej inwestycji) linia rozgraniczająca rezerwę jw. pokrywa się z granicami działek drogowych nr 182/42 i 201/3. Parterowy pawilon stacji benzynowej nr 33, najbardziej zbliżony obiekt kubaturowy (wiata nie posiada ścian, nie jest więc budynkiem) do ww. działek, wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 15 m od granicy dz. 201/3. Budynki wyższe wyznaczają linię zabudowy w odległości min. 19,5 m od granicy działki nr 182/42 (budynek nr 96 na dz. nr 793).

Po północno-zachodniej stronie ulicy Kobierzyńskiej (po stronie planowanej inwestycji) najbliższej ulicy, w odległości ok. 5,5 m od granicy działki drogowej nr 1/7 obr. 33 Podgórze, zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna - dwukondygnacyjny (druga kondygnacja w dachu jako poddasze użytkowe) budynek nr 87 na dz. nr 197. Natomiast zabudowa kilkukondygnacyjna zlokalizowana jest nie bliżej niż 24,5 m od północno-zachodniej granicy tej działki drogowej. Bloki wielorodzinne osiedla Ruczaj w sąsiedztwie skrzyżowania z ul. Rostworowskiego tworzą stosunkowo czytelną linię zabudowy – zlokalizowane są w odległościach od ok. 24,5 m do ok. 26,5 m. Różnica ta na długości ok. 270 m (prosty odcinek ul. Kobierzyńskiej) jest w zasadzie niezauważalna.

Po stronie południowo-wschodniej ul. Kobierzyńskiej zabudowa kilkukondygnacyjna wyznacza linię zabudowy w odległości min. 11 m od granicy działki drogowej nr 283/5 obr. 31 Podgórze (budynek nr 21 obr. 31 Podgórze). Parterowa część usługowa tego budynku jest zbliżona do działek drogowych na odległość ok. 10 m.

Z uwagi na lokalizację, ewentualna zabudowa terenu objętego wnioskiem będzie stanowić również obudowę skrzyżowania ulic Kobierzyńskiej i Rostworowskiego/Ruczaj (Trasy Łagiewnickiej). Kilkukondygnacyjna zabudowa istniejąca zlokalizowana jest w odległościach od ok. 32 m (budynek na dz. nr 793) do ok. 47 m (budynek na dz. nr 65/10) od narożników działek drogowych skrzyżowania.

Zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza czytelnych linii zabudowy, ani wzdłuż ulicy, ani w głębi terenu.

Wzdłuż ulic Rostworowskiego i Kobierzyńskiej nie stwierdzono występowania zabudowy, której kondygnacje podziemne wysunięte byłyby przed linie zabudowy wyznaczone przez główne nadziemne bryły budynków.

Wyniki:

Wniosek przewiduje lokalizację budynku w odległości ok. 6 m od granicy z działką drogową nr 182/42 na odcinku stanowiącym ul. Rostworowskiego i punktowo w granicy z ww. działką na odcinku stanowiącym ul. Kobierzyńską.

Zgodne z § 4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w decyzji o warunkach zabudowy obowiązującą linię nowej zabudowy wyznacza się w następujący sposób:

- 1. obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich – ulica Rostworowskiego jest ulicą krótką. Teren objęty wnioskiem graniczy z działkami zabudowanymi budynkami o zróżnicowanych wysokościach. Przedmiotem wniosku jest budowa budynku siedmiokondygnacyjnego, zachowanie ładu przestrzennego wymaga, by linie nowej zabudowy wyznaczyć w oparciu o lokalizację budynków wyższych. Budynki na działkach nr 197 i 200/2 są obiektami parterowymi (dom na działce nr 197 przekrywa dach połaciowy, pawilon stacji paliw ma dach płaski), dom na działce nr 191 jest trzykondygnacyjny, tylko budynek wielorodzinny na działce nr 222/3 jest wyższy. Linie zabudowy wyznaczone przez ten budynek przebiegają poza terenem objętym wnioskiem. Zatem ustalenie linii zabudowy dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z § 4 ust. 1 w/w rozporządzenia jest niemożliwe;*
- 2. w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami - przeprowadzona analiza urbanistyczno – architektoniczna wykazała, że w szeroko pojętym sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem najbardziej zbliżony do krawędzi jezdni jest budynek nr 87 na działce nr 197, zlokalizowany w odległości ok. 9,9 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Kobierzyńskiej, tj. zgodnie z ustawą o drogach publicznych (minimalna odległość zabudowy od krawędzi drogi powiatowej wynosi 8 m). Zatem należy stwierdzić, że zabudowa istniejąca zlokalizowana jest zgodnie z ustawą o drogach publicznych, stąd nie jest możliwe ustalenie linii zabudowy dla przedmiotowego budynku w oparciu o § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia;*
- 3. jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego - w największej odległości od ul. Rostworowskiego zlokalizowany jest budynek wielorodzinny na dz. nr 222/3, linia zabudowy przez niego wyznaczona przebiega poza terenem inwestycji, zatem zastosowanie w przedmiotowej sprawie § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia jest bezzasadne;*
- 4. dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia - linia zabudowy wyznaczona zgodnie ww. punktem musi nawiązywać do linii zabudowy ukształtowanych w obszarze analizowanym. W obszarze analizowanym przestrzennie dominuje średniowysoka i wysoka zabudowa blokowa osiedla Ruczaj. Wynika to z wysokości budynków i kompozycji pierwotnego założenia urbanistycznego, uwzględnionej szczególnie przy lokalizacji nowszych budynków wielorodzinnych i usługowych przy ul. Kobierzyńskiej. Planowany budynek będzie stanowił uzupełnienie trzech układów urbanistycznych: obudowy ul. Kobierzyńskiej, obudowy ul. Rostworowskiego i dopełnienie skrzyżowania ww. ulic. Zatem linie nowej zabudowy należy wyznaczyć w nawiązaniu do lokalizacji budynków stanowiących obudowę ww. ciągów komunikacyjnych. Powyżej opisano jak kształtują się linie istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym, zarówno dla obiektów niskich, jak i dla budynków wyższych, posiadających więcej niż trzy kondygnacje naziemne. Przedmiotem wniosku jest budowa budynku siedmiokondygnacyjnego, zachowanie ładu przestrzennego wymaga, by linie nowej zabudowy wyznaczyć w oparciu o lokalizację budynków wyższych. Przeprowadzona analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że dla średniowysokiej zabudowy południowo-zachodniej strony ul. Rostworowskiego i północno-zachodniej strony ul. Kobierzyńskiej możliwym byłoby wyznaczenie linii zabudowy w odległości 19,5 m od granicy działki drogowej nr 182/42 obr. 31 Podgórze (od ul. Rostworowskiego) w oparciu o linię istniejącej zabudowy, wyznaczoną przez budynek nr 96 na dz. nr 793, najbardziej zbliżony do południowo-zachodniej granicy ww.*

działki drogowej nr 182/42 i w odległości ok. 24,5 m od granicy ww. działki drogowej (od ul. Kobierzyńskiej) w oparciu o linię istniejącej zabudowy, wyznaczoną przez budynek nr 39 na dz. nr 222/3, najbardziej zbliżony do granic działki drogowej nr 1/7 (ul. Kobierzyńska). Powyższe ustalono zgodnie z § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia. Tak wyznaczone linie zabudowy zmniejszają teren możliwej inwestycji kubaturowej do ok. 350 m², co stanowi ok. 15% powierzchni terenu objętego wnioskiem. Takie ograniczenie wyklucza możliwość realizacji zabudowy o parametrach zbliżonych do wskazanych we wniosku (m.in. planowana powierzchnia zabudowy ok. 895 m²);

Warunki przestrzenne, funkcjonalne i ekonomiczne obszaru umożliwiają lokalizację nowej zabudowy jako uzupełnienie i kontynuację zabudowy istniejącej – nie ma przestrzennego uzasadnienia dla lokalizacji budynku przed ukształtowanymi, czytelnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi przez zabudowę o formach zbliżonych do wnioskowanej. W przedmiotowej sprawie konieczne byłoby wykreowanie nowej linii zabudowy, nie stanowiącej kontynuacji żadnej linii zabudowy w obszarze analizowanym. Uprawnienie do takiego kształtowania ładu przestrzennego, w oderwaniu od zabudowy na działkach sąsiednich przysługuje organom planistycznym, nie organowi właściwemu w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Nie ulega wątpliwości, że w ramach władztwa planistycznego uchwalając plan miejscowy organy gminy w sposób kompleksowy i zazwyczaj dotyczący większego terenu określają przyszłe przeznaczenie danego terenu. Z kolei decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest pod kątem konkretnego zamierzenia, a proces dochodzenia do pozytywnych konkluzji kształtujących dany stosunek administracyjny odbywa się na podstawie zasady dobrego sąsiedztwa, a więc przez nawiązanie do zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, tworzącym spójny urbanistyczno – architektoniczny układ pomiędzy zabudową istniejącą i projektowaną. Zatem również w oparciu o § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia nie jest możliwe wyznaczenie linii zabudowy na przedmiotowym terenie.

Reasumując, przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Celem zasady „dobrego sąsiedztwa” jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ww. ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 27.04.2017 znak II SA/Gd 64/17: „(...)wyjaśnić przy tym należy, że nawet gdyby zaakceptować stanowisko skarżących, domagających się rozszerzenia obszaru analizowanego, to w dalszym ciągu zasada dobrego sąsiedztwa ze względu na dostosowanie analizowanej inwestycji do obowiązujących linii zabudowy nie byłaby zachowana. Linie zabudowy stanowią bowiem parametr, który jest dostosowany do istniejącej już linii zabudowy na najbliższych, sąsiednich działkach, a w konsekwencji rozszerzenie obszaru analizowanego nie miałoby wpływu na wyznaczone linie zabudowy i nie doprowadziłoby do zgodności ww. inwestycji z zasadą określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Wykładnia zwrotu "przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich" jednoznacznie wskazuje bowiem, że ustawodawca odwołuje się w § 4 ust. 1 rozporządzenia nie do ustaleń dotyczących odległości linii zabudowy na wszystkich działkach na obszarze analizowanym od granic tych działek, lecz do geometrycznego wykreślenia tej linii jako kontynuacji linii zabudowy istniejącej na działkach bezpośrednio sąsiadujących z działką objętą inwestycją. Wykładnia użytego w § 4 ust. 1 rozporządzenia zwrotu "przedłużenie" prowadzi zatem do wniosku, że chodzi o kontynuację istniejącej linii zabudowy na najbliższych działkach sąsiednich. Za działki sąsiednie należy na płaszczyźnie tego przepisu uznać działki zabudowane położone najbliżej nieruchomości, wobec której mają być ustalone warunki zabudowy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 12 września 2016 r., sygn. akt II SA/Kr 1281/14, www.orzeczenia.nsa.gov.pl). W konsekwencji, rozszerzenie obszaru analizowanego nie miałoby wpływu na prawidłowość wyznaczenia linii zabudowy w analizowanych okolicznościach faktycznych i na bezsporną w tej sprawie okoliczność, że inwestycja skarżących w tych liniach się nie mieści, a już sama ta okoliczność przesądza o prawidłowym zastosowaniu przez organy administracji art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jako podstawy do odmowy wydania warunków zabudowy w niniejszej sprawie(...)”.

W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że zabudowa lokalizowana w miejscu wskazanym we wniosku nie będzie stanowić kontynuacji żadnego układu urbanistycznego w obszarze analizowanym. Dopuszczenie zabudowy w miejscu wskazanym we wniosku będzie więc sprzeczne z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w sytuacji

braku planu dopuszcza niewielką ingerencję w zakres istniejącego ładu przestrzennego. Ustawodawca dopuszcza jedynie uzupełnianie i kontynuację zabudowy w zakresie parametrów i układów urbanistycznych.

Z uwagi na brak działki sąsiedniej zabudowanej w sposób wnioskowany i położonej w tej samej co teren inwestycji przestrzeni urbanistycznej, nie ma możliwości wyznaczenie linii zabudowy dla inwestycji określonej we wniosku w oparciu o § 4 ust. 1, 2, 3, 4 ww. rozporządzenia. W konsekwencji brak wymaganej ustawowo i wystarczającej kontynuacji zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji określonej we wniosku w zakresie linii zabudowy należy wydać decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy.

Tym samym nie został spełniony warunek ustawy zapisany w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy. Zatem dla inwestycji określonej we wniosku należy wydać decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy.

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

Zabudowa obszaru analizowanego charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem form, gabarytów i cech zagospodarowania terenów działek, co znajduje odzwierciedlenie w kształtowaniu się wskaźników wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni poszczególnych nieruchomości. Wskaźniki te w obszarze analizowanym kształtują się od ok. 5% (pięciokondygnacyjny budynek wielorodzinny na dz. nr 187, 186/5 obr. 34 Podgórze, dostępny również z ul. Rostworowskiego) do ok. 54% (parterowy pawilon handlowy przy skrzyżowaniu ulic Kobierzyńskiej i Miłkowskiego na dz. nr 98/30 obr. 31 Podgórze). Średni wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi ok. 26%. Przedmiotem obliczeń był wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek zabudowanych w całym obszarze analizowanym (zabudowa uwidoczniła na dostępnych mapach, w co najmniej 50% zlokalizowana w granicach obszaru analizowanego).

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek jw. jest zróżnicowany, wynosi od 0% do ok. 90%. Obliczenia powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach są szacunkowe – ze względu na niejednokrotny brak dostępu obliczenia p.b.cz. dokonywane są niekiedy w oparciu o zdjęcia satelitarne.

Wyniki:

Wniosek przewiduje budowę budynku o powierzchni zabudowy ok. 895 m², co daje wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu o wartości ok. 42%. Planowany udział powierzchni biologicznie czynnej to ok. 32,7%.

Zgodnie z § 5. 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. nr 164 poz. 1588), w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się w następujący sposób:

- 1. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego – przeprowadzona analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że średni wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi ok. 26%. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem pod inwestycję kubaturową wynosi 0,2142 ha, zatem średni wskaźnik pozwoliłby na budowę budynku o powierzchni zabudowy 557 m². Tymczasem ograniczenie terenu możliwej inwestycji kubaturowej do ok. 350 m², wynikające z linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące w obszarze analizowanym, wyklucza możliwość realizacji zabudowy nie tylko o powierzchni wnioskowanej (ok. 895 m²), ale i wynikającej ze średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym (ok. 557 m²). Zatem ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu objętego wnioskiem w oparciu o § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia jest bezzasadne;*
- 2. dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. – organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest związany wnioskiem, nie może go w znaczny sposób modyfikować, w związku z tym ograniczenie terenu możliwej inwestycji kubaturowej do ok. 350 m² nie daje podstaw do ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia.*

W związku z tym, że możliwe do ustalenia linie zabudowy uniemożliwiają lokalizację na terenie objętym wnioskiem budynku o parametrach zbliżonych do wnioskowanych, brak przesłanek do

wyznaczenia wskaźnika zabudowy dla przedmiotowej działki, zarówno zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 w/w rozporządzenia. W nie został spełniony warunek ustawy zapisany w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy. W konsekwencji dla inwestycji wnioskowanej konieczne jest wydanie decyzji odmownej.

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

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych zabudowy istniejącej są znaczne różnicowane. Jako szerokości elewacji frontowych przyjęto całkowite szerokości zabudowy od strony wjazdów. Wynoszą one od ok. 6,5 m (dom na dz. nr 52/6 obr. 31) do ok. 112 m (budynek wielorodzinny na dz. 222/6). Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 29 m. Bryły większości budynków są rozczłonkowane.

Wyniki:

Wniosek przewiduje budowę budynku o szerokości elewacji frontowej ok. 70 m (elewacja od strony ul. Rostworowskiego). Planowana szerokość budynku od ul. Kobierzyńskiej - ok. 14 m.

Zgodnie z § 6. 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. nr 164 poz. 1588), w decyzji o warunkach zabudowy szerokość elewacji frontowej wyznacza się w następujący sposób::

- 1. szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20% - analiza obszaru wykazała, że średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 29 m, zastosowanie tolerancji do $\pm 20\%$ pozwala na realizację budynku o szerokości elewacji frontowej z przedziału od ok. 23 m do ok. 35 m, tj. o 50% mniejszej niż wnioskowana. Organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest związany wnioskiem, nie może go w znaczny sposób modyfikować, w związku z tym brak podstaw do określenia szerokości elewacji frontowej budynku lokalizowanego na terenie objętym wnioskiem zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia;*
- 2. dopuszcza się wyznaczanie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3. ust. 1 - przeprowadzona analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że istniejące warunki przestrzenne (możliwa lokalizacja budynku w liniach zabudowy opisanych powyżej) nie dają podstaw do ustalenia szerokości elewacji frontowej planowanej zbliżonej do wnioskowanej, tj. zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia.*

W związku z tym, że możliwe do ustalenia linie zabudowy uniemożliwiają lokalizację na terenie objętym wnioskiem budynku o parametrach zbliżonych do wnioskowanych, brak przesłanek do ustalenia szerokości jego elewacji frontowej, zarówno zgodnie z § 6 ust. 1 jak i § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia. W nie został spełniony warunek ustawy zapisany w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy. W konsekwencji dla inwestycji wnioskowanej konieczne jest wydanie decyzji odmownej.

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Zabudowa obszaru analizowanego charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem gabarytów, czego odzwierciedleniem jest szeroki przedział wysokości górnych krawędzi jej elewacji frontowych. Wysokości te kształtują się między ok. 3 m (okap domu na dz. nr 51/2 obr. 31), a ok. 35 m (górna krawędź attyki budynku na dz. nr 311/3 obr. 31). Określono je na podstawie laserowego skanu miasta. Wysokości te w przybliżeniu odpowiadają stanowi istniejącemu, nie są jednak precyzyjnymi pomiarami geodezyjnymi.

Obudowę skrzyżowania ulicy Kobierzyńskiej z ulicami Rostworowskiego i Ruczaj stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne (pięciokondygnacyjny na działce nr 65/10 kryty dachem płaskim o wysokości ok. 16,5 m i sześciokondygnacyjny na działce nr 763 z szóstą kondygnacją w dachu) o wysokości ok. 16,5 m do okapu i ok. 20,5 m do kalenicy oraz trzykondygnacyjna zabudowa Parafii pod wezwaniem Zesłania Ducha Świętego na działkach nr 182/48 i 182/34 z wyższą bryłą kościoła i ażurową dzwonnica. Okapy budynków parafialnych znajdują się na wysokości ok. 7,75 m, a ich kalenica na wysokości ok. 12,5 m, kalenica kościoła znajduje się na wysokości ok. 18,5 m.

Rzędna terenu inwestycji wynosi ok. 214,48 m n.p.m. przy północnej granicy terenu objętego wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej i ok. 214,93 m n.p.m. w części południowej, średnio ok. 214,70 m n.p.m.

Wyniki:

Wniosek przewiduje realizację budynku o wysokości elewacji frontowej do 22 m.

Zgodnie z § 7. 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. nr 164 poz. 1588), w decyzji o

warunkach zabudowy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wyznacza się w następujący sposób:

1. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich – zabudowa inwestowanej nieruchomości będzie współtworzyć obudowę ulic Rostworowskiego i Kobierzyńskiej oraz skrzyżowania ww. ulic. Obecnie obudowę południowo-zachodniej strony ul. Rostworowskiego tworzą niskie budynki mieszkalne jednorodzinne (do trzech kondygnacji) i parterowy pawilon stacji benzynowej. Nieco w głębi zlokalizowany jest segmentowy budynek mieszkalny wielorodzinny o zróżnicowanych wysokościach, segment najbardziej zbliżony do terenu objętego wnioskiem jest najniższy, ma wysokość ok. 22,5 m. Po przeciwnej stronie ww. ulicy, naprzeciwko inwestowanych działek zlokalizowane są budynki o wysokościach ok. 16,5 m. Z uwagi na najbliższe sąsiedztwo, zdecydowanie niższe od budynków dominujących w obszarze analizowanym i przedmiot wniosku (budowa budynku usługowego sześciokondygnacyjnego) nie jest zasadne ustalenie wysokości planowanego budynku w oparciu o oparciu o § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia;
2. wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
3. jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią – z uwagi na lokalizację planowanego budynku w miejscu eksponowanym, przy skrzyżowaniu ważnych arterii miasta, w miejscu gdzie nie występują zwarte pierzeje nie jest zasadne wyznaczenie wysokości elewacji frontowej zgodnie z § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia, gdyż uśredniona wartość będzie wysokością przypadkową;
4. dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1. – w otoczeniu inwestowanego terenu znajdują się budynki o zróżnicowanych wysokościach, analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że w sąsiedztwie zlokalizowane są budynki, które mogłyby stanowić podstawę do wyznaczenia wysokości budynku, wpisującego się w każdy z wymienionych wcześniej układów urbanistycznych. Niemniej jednak ustalenie wysokości planowanego budynku zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia nie jest zasadne z uwagi na brak możliwości lokalizacji budynku o parametrach zbliżonych do wnioskowanych na terenie objętym wnioskiem.

W związku z tym, że możliwe do ustalenia linie zabudowy uniemożliwiają lokalizację na terenie objętym wnioskiem budynku o parametrach zbliżonych do wnioskowanych, brak przesłanek do ustalenia wysokości jego elewacji frontowej zgodnie z § 7 ust. 1, 3, 4 w/w rozporządzenia. W nie został spełniony warunek ustawy zapisany w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy. Tym samym nie został spełniony warunek ustawy zapisany w art. 61 ust.1 pkt.1 ustawy. W konsekwencji dla inwestycji

f. Geometria dachu.

Geometria dachów istniejącej zabudowy jest zróżnicowana. W obszarze analizowanym występują dachy płaskie i dachy połaciowe o spadkach połaci między 20° ÷ 45° , symetryczne. Dominują dachy płaskie. Kalenice główne budynków w obszarze analizowanym znajdują się na wysokościach od ok. 5 m do ok. 20,5 m, ich kierunek jest zbliżony do równoległego lub prostopadłego do frontów działek. Poddasza użytkowe doświetlają okna połaciowe, lukarny i facjaty.

Wyniki:

Wniosek przewiduje dach płaski. Taka forma dachu występuje w obszarze analizowanym i przy ul. Rostworowskiego. Zgodnie z § 8. 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. nr 164 poz. 1588), w decyzji o warunkach zabudowy geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym - w związku z tym, że możliwe do ustalenia linie zabudowy uniemożliwiają lokalizację na terenie objętym wnioskiem budynku o parametrach zbliżonych do wnioskowanych, brak przesłanek do ustalenia geometrii dachu planowanego budynku zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia. Tym samym nie został spełniony warunek ustawy zapisany w art. 61 ust.1 pkt.1 ustawy. W konsekwencji dla inwestycji wnioskowanej konieczne jest wydanie decyzji odmownej.

W konsekwencji braku wymaganej ustawowo i wystarczającej kontynuacji zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji określonej we wniosku, wynikającej z braku możliwości lokalizacji budynku o parametrach zbliżonych do wnioskowanych, należy wydać decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy.

W podsumowaniu należy podkreślić, że przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Celem zasady „dobrego sąsiedztwa” jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ww. ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że planowana zabudowa nie wpisze się w zastany ład przestrzenny. Dopuszczenie zabudowy w miejscu wskazanym we wniosku będzie więc sprzeczne z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w sytuacji braku planu dopuszcza niewielką ingerencję w zakres istniejącego ładu przestrzennego. Ustawodawca dopuszcza jedynie uzupełnianie i kontynuację zabudowy w zakresie parametrów i układów urbanistycznych. Zabudowa istniejąca działek obszaru analizowanego nie daje możliwości ustalenia linii zabudowy umożliwiających lokalizację na terenie objętym wnioskiem budynku w parametrach opisanych we wniosku. W związku z powyższym brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, zlokalizowanej w tym samym układzie urbanistycznym, zabudowanej i zagospodarowanej w sposób pozwalający na ustalenie wszystkich parametrów planowanej inwestycji zgodnie z § 4, § 5, § 6, § 7 i § 8 w/w rozporządzeniem. Tym samym nie został spełniony warunek ustawy zapisany w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy. W konsekwencji dla inwestycji wnioskowanej konieczne jest wydanie decyzji odmownej.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, tj. ulic Rostworowskiego i Kobierzyńskiej w Krakowie poprzez przyległość. Obsługa komunikacyjna od ul. Rostworowskiego poprzez drogę wewnętrzną na dz. nr 182/42, 279/12 obr. 31 Podgórze, a następnie poprzez planowaną drogę wewnętrzną na dz. nr 279/12, 279/14, 279/15 obr. 31 Podgórze oraz projektowane zjazdy na teren inwestycji. Wskazany we wniosku dojazd od ul. Rostworowskiego przebiega z wykorzystaniem drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działkach nr 279/12 obr. 31 i 186/5 obr. 34 Podgórze, pozostającej w zarządzie ZDMK, a następnie poprzez istniejący ciąg pieszy o szerokości ok. 1,5 m ÷ 2 m, prowadzący do terenu inwestycji. **Wniosek nie obejmuje budowy zjazdów.**

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się pełne uzbrojenie miejskie. Obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Planowana jest przebudowa sieci wodociągowej i przyłączenie planowanej inwestycji do sieci miejskich (z wyłączeniem gazu).

Zgodnie z oświadczeniem Tauron Dystrybucja istnieje możliwość przyłączenia budynku hotelu z garażem podziemnym do sieci energetycznej z mocą 160 kW. Przyłączenie to będzie wymagać budowy linii kablowych niskiego napięcia z rozdzielni nN stacji transformatorowej nr 33502 na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

Przyłączenie planowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej można rozwiązać z komory 3ZKXX/1 usytuowanej na wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej 2 x DN250, zlokalizowanej po północno – zachodniej stronie planowanej inwestycji, na warunkach dysponenta sieci.

Planowany budynek został usytuowany kolizyjnie w stosunku do sieci wodociągowej DN 200 mm. Doprowadzenie wody do planowanego budynku mieszkalnego wymaga przebudowy ww. sieci wodociągowej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu przedmiotowych działek oraz planowanego przebiegu „Trasy Łagiewnickiej” w ul. Rostworowskiego. W MPWiK znajduje się dokumentacja projektowa dla przebudowy odcinka tej sieci w terenie działki nr 182/42. Zatem przebudowę sieci DN 200 mm przewidzieć należy od ww. planowanego do przebudowy odcinka tej sieci (rejon dz. nr 80/26), prowadząc ją wzdłuż ul. Rostworowskiego, następnie wzdłuż ul. Kobierzyńskiej i do spięcia z tą siecią po południowej stronie działki nr 222/3. Od tak zaprojektowanej sieci wodociągowej DN 200 mm przewidzieć należy realizację przyłącza wodociągowego do planowanego budynku. Powyższe należy wykonać na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Odprowadzenie ścieków z planowanej inwestycji w oparciu o sieć kanalizacji ogólnospławnej Ø 900/1350 mm w ul. Rostworowskiego wymaga realizacji przyłącza kanalizacyjnego i retencji wód opadowych. Warunkiem realizacji ww. przyłącza kanalizacyjnego w oparciu o ww. odbiornik jest wykazanie możliwości przyszłościowego przepięcia przyłącza kanalizacyjnego do nowoprojektowanej sieci kanalizacyjnej ul. Rostworowskiego.

W oparciu o informacje dysponentów sieci, zgromadzone w aktach spraw obejmujących przedmiotowy teren inwestycji kubaturowej możliwe jest stwierdzenie, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia.

6. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH.

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Nieruchomość gruntowa objęta wnioskiem znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami. Nie znajduje się także w terenach: górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, narażonych na osuwanie się mas ziemnych oraz objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Inwestycja znajduje się na terenie, na którym wyznaczono powierzchnie (okręgi) maksymalnej zabudowy w otoczeniu lotniczych urządzeń naziemnych.

Wnioski z analizy obszaru:

Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że inwestycja określona we wniosku **nie spełnia łącznie wymogów 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 działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej (tj. działce nr 190 obr. 34 Podgórze); **natomiast linia zabudowy możliwa do wyznaczenia na terenie objętym wnioskiem wyklucza realizację budynku o cechach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zbliżonych do opisanych we wniosku;**
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Rostworowskiego);
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5. planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z tym, że nie zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust. 1 ÷ 5 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest możliwości ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji o przedstawionym przez wnioskodawcę programie.

Działając na podstawie art. 60 ust. 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy sporządziła
mgr inż. arch. Maria Stańko-Włodarczyk

z up. PREZYDENTA MIASTA

Teresa Dąbrowska-Janeba
Inżynier Kierownik Referatu
w Wydziale Inżynierii i Urbanistyki

