

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-6.6730.2.403.2018.WMA

Wpł.
dnia

2019 -04- 09

Kraków 20 MAR 2019

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

L. dz. 1561

DECYZJA NR AU-2 / 6730.2 / 357 / 2019

0-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

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 2018 r., poz. 1945), §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 2018 r., poz. 2096.)

po rozpatrzeniu wniosku Pana

1 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

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.

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. Opinię 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,
- 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.

Niespełnienie któregokolwiek z wymienionych warunków uniemożliwia ustalenie warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Dyspozycje cytowanego powyżej przepisu muszą być rozpatrywane łącznie z art. 1 ww. ustawy, ustalającym podstawowe zasady dotyczące rozwiązań przestrzennych realizowanych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 1. ust. 1 pkt. 2 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Zgodnie zaś z ust. 2. cytowanego przepisu, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe.

W ww. przepisach znajdują się dwie kategorie wartości, które powinny wpływać na rozwiązania przestrzenne realizowane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwsza z nich zawarta jest w art. 1 ust. 1, to znaczy: ład przestrzenny i zrównoważony rozwój - uznane za podstawy działań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Są to zasady dotyczące wszelkich działań odnoszących się do gospodarki przestrzennej. Druga kategoria zawarta została w art. 1 ust. 2, określająca zbiorczo wymogi, które winny być uwzględnione w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to między innymi: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania ekosystemami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; walory ekonomiczne przestrzeni. W tym miejscu zaznaczyć należy, że zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- **ład przestrzenny**, to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- **zrównoważony rozwój**, to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego w pierwszej kolejności należy przywołać dyspozycje art. 59 ust. 1 ustawy, o której mowa powyżej „zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy”. Wydanie decyzji wymaga spełnienia warunków wskazanych w art. 61 ust. 1, tworzących ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzeni. Są to między innymi: kontynuacja istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, dostęp do drogi publicznej, zapewnienie

wystarczającego uzbrojenia terenu, zgodność z przepisami odrębnymi. Bez zrealizowania tych elementów ustawodawca nie dopuszcza do powstania nowej zabudowy. Celem art. 61 ust. 1 pkt. 1, zawierającego zasadę dobrego sąsiedztwa, jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

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, wierzyby, 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. 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. 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 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 Kobierzyńskiej, zjazdu z działki nr 279/15 obr. jw. i niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej.

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 zabudowy usługowej 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.

W toku rozpatrywania sprawy strony wniosły uwagi i zastrzeżenia, lecz ze względu na charakter rozstrzygnięcia odstąpiono od szczegółowego odniesienia do nich.

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 (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) 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.

Mając powyższe na względzie, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem organu wydającego decyzję tj.: Prezydenta Miasta Krakowa, na adres: Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, Rynek Podgórk 1, 30-533 Kraków, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji. „Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 Kpa stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 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 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.

z up. PREZIDENTA MIASTA

Teresa Drozdowska-Janeba
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

**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 wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy.

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

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

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

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

Na posiedzeniach w dniach 25.10.2018 r., 06.11.2018 r. i 07.12.2018 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 komunikacyjnej również na działkach nr 279/12, 279/14, 279/15, 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. 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). Zatem w przedmiotowej sprawie obszar ten wyznaczono w odległości 315 m od granic terenu objętego wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej.

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

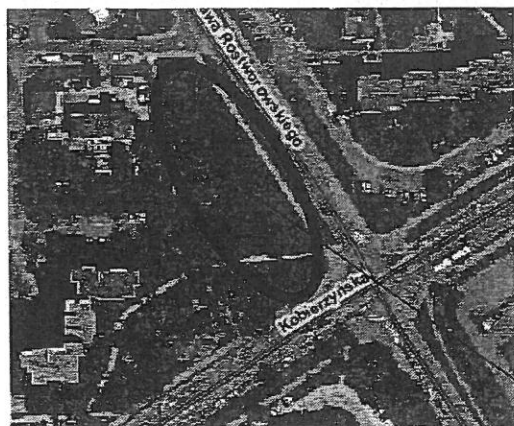
1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

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 nadbudowanie 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.

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”.

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. Obszar analizowany obejmuje zabudowę osiedla Ruczaj, skupioną wzdłuż ulic Grota Roweckiego, Norymberskiej, Rostworowskiego, Kobierzyńskiej i Ruczaj.



teren inwestycji

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 pieszcy.

Zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania Środowiska znak: AU-02-6.6730.2.401.2018.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, wymagające bezwzględnej ochrony;
- na terenie planowanej inwestycji rosną również drzewa i krzewy, których parametry mieszczą się w zakresie pozwalającym na ich usunięcie bez zezwolenia, tj. pozostałe gatunki drzew (głogi, ałycze), 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 uwidoczniony 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.

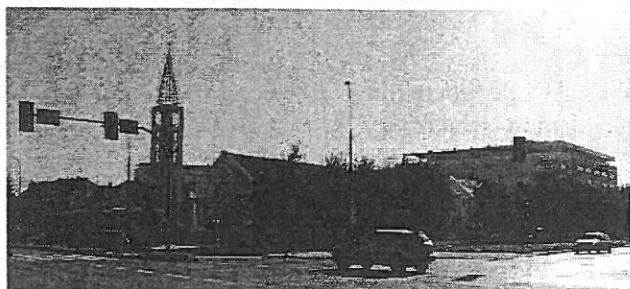
a. Forma architektoniczna.



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.

Zabudowa obszaru analizowanego to budynki mieszkalne jedno 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 budynków 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 – punktowo dobudowane do pięciokondygnacyjnych bloków wieloklatkowych wzdłuż północno-wschodniego odcinka ul. Grota-Roweckiego.

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 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 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.

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.

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 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 linię zabudowy wyznaczone przez główne nadziemne bryły budynków.

Wyniki:

Przeprowadzona analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że dla 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 w oparciu o linię istniejącej zabudowy, wyznaczoną przez budynek nr 96 na dz. nr 793, najbardziej zbliżony do południowo-zachodniej granicy ww. działki drogowej i w odległości ok. 24,5 m od granicy ww. działki drogowej w oparciu o linię istniejącej zabudowy, wyznaczoną przez budynki nr 39 na dz. 222/3 i nr 93 na dz. 222/6) najbardziej zbliżone do granicy ww. działki drogowej od ul. Kobierzyńskiej. Ograniczenie terenu, wynikające z linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące wyklucza możliwość realizacji zabudowy o parametrach wskazanych we wniosku (m.in. planowana powierzchnia zabudowy ok. 895 m²) jako, że zmniejszają teren inwestycji kubaturowej do ok. 350 m², co stanowi ok. 15% powierzchni terenu objętego wnioskiem. Powyższe ustalono zgodnie z § 4 ust. 1 i § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia. 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% (dz. nr 187, 186/5 obr. 34 Podgórze) do ok. 54% (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 wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem pod inwestycję kubaturową (0,2142 ha) o wartości ok. 42%, znacznie wyższy od średniego w obszarze analizowanym. Analiza dowiodła, że brak w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, która byłaby zabudowana i zagospodarowana w sposób umożliwiający realizację inwestycji o parametrach wskazanych we wniosku. Powyższe ustalono zgodnie z § 5 ust. 1 jak i § 5 ust. 2 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.

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

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych zabudowy istniejącej są znaczne zróżnicowane. Jako szerokości elewacji frontowych przyjęto całkowite szerokości zabudowy w rzucie ortogonalnym 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.

Wyniki:

Wniosek przewiduje lokalizację budynku o szerokości elewacji frontowej ok. 70 m. W związku z tym, że możliwa do ustalenia linia zabudowy uniemożliwia lokalizację na terenie objętym wnioskiem budynku o wnioskowanych parametrach, brak przesłanek pozwalających na ustalenie szerokości jego elewacji frontowej. Powyższe ustalono zgodnie z § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia.

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.

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. W związku z tym, że możliwa do ustalenia linia zabudowy uniemożliwia lokalizację na terenie objętym wnioskiem budynku o wnioskowanych parametrach, brak przesłanek pozwalających na ustalenie wysokości jego elewacji frontowej. Powyższe ustalono zgodnie z § 7 ust. 1, 3, 4 w/w rozporządzenia.

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 znajdują się na wysokościach ok. 5 m i ok. 13 m, ich kierunek jest zbliżony do równoległego lub prostopadłego do frontów działek. Poddasza użytkowe doświetlają okna połaciowe, lukarny i facjaty.

Wyniki:

Wniosek przewiduje dachy płaskie. Taka firma dachu występuje w obszarze analizowanym. Niemniej jednak z uwagi na przebieg możliwej do wyznaczenia linii zabudowy zgodnie z § 4 w/w rozporządzenia brak przesłanek pozwalających na ustalenie geometrii dachu zabudowy projektowanej na terenie objętym wnioskiem. Powyższe ustalono zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia.

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 projektowaną drogę wewnętrzną na dz. nr 279/12, 279/14, 279/15 obr. 31 Podgórze oraz zjazdu na teren inwestycji. Wniosek nie obejmuje budowy ww. zjazdów.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się pełne uzbrojenie miejskie, obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej (układ centralny). Wniosek przewiduje budowę sieci wodociągowej i przyłączenie inwestycji do sieci miejskich (z wyłączeniem gazu). W oparciu o informacje dysponentów sieci 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 ODREBNYMI.

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.

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 jej parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności możliwa do wyznaczenia linia zabudowy, nie stanowią kontynuacji zabudowy żadnych działek w obszarze analizowanym;**
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 Słanko-Włodarczyk

z up. PREZYDENTA MIASTA

Teresa Brozdowska-Janeba
Kierownik Referatu
Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki