

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-4.6730.2.48.2023.JPR

Wpl.
Aria

2023 -08- 07

Kraków, 28.07.2023 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI

dz. 2828 /

DECYZJA NR 346/6730.2/2023

31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

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 2023 r., poz. 997), §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 163, 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 2023 r., poz. 775)

po rozpatrzeniu wniosku Pani Doroty Bogusz, ul. Makowa 10, 30-650 Kraków działającej przez pełnomocnika Pana Mateusza Budziakowskiego, ul. Cystersów 7b, 31-553 Kraków z dnia 15.02.2023 r.

o d m a w i a s i ę ustalenia warunków zabudowy

dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w tym przebudową sieci wodociągowej przy ul. Grota Roweckiego w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej (część tekstowa);

Nr 2 – Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1:1000 wraz z częścią graficzną wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w §3 ust.1 i § 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. Z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),

stanowią integralną część niniejszej decyzji.

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

W dniu 15.02.2023 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Pani Doroty Bogusz, ul. Makowa 10, 30-650 Kraków, działającej przez pełnomocnika Pana Mateusza Budziakowskiego, ul. Cystersów 7b, 31-553 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w tym przebudową sieci wodociągowej przy ul. Grota Roweckiego w Krakowie”.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i 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 postępowania uzyskano:

1. Opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 05.04.2023 r. znak IW.460.1.97.2023 w zakresie obsługi komunikacyjnej;
2. Opinię Wydziału Planowania Przestrzennego UMK z dnia 14.03.2023r. znak: AU-02-4.6730.2.48.2023.JPR
3. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 21.03.2023 r. znak: AU-02-4.6730.2.48.2023.JPR w zakresie ochrony środowiska

4. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 17.04.2023 r. znak: AU-02-4.6730.2.48.2023.JPR - w zakresie konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
5. Opinię Wydziału ds. Jakości Powietrza z dnia 15.03.2023 r. znak AU-02-4.6730.2.48.2023.JPR JK w zakresie ochrony powietrza;
6. Uchwałę Rady Dzielnicy VIII Dębniaki nr 215/454/2023 z dnia 30.03.2023r. (neaktywna)

Ponadto uzyskano:

1. Protokół Nr 25 Zespołu Urbanistycznego z dnia 19.05.2023 r.;
2. Protokół Nr 32 Zespołu Urbanistycznego z dnia 22.06.2023 r.;

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego, 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 objęty decyzją stanowi grunt wyłączony z klasyfikacji, a zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co stwierdzono na podstawie wpisu do rejestru gruntów;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 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; walory ekonomiczne przestrzeni. 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 w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), sporządzono analizę

urbanistyczno – architektoniczną obszaru wokół terenu inwestycji. Obszar analizowany wyznaczono zgodnie z §3 ww. rozporządzenia, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50 m, którego granice zostały przedstawione na załączniku Nr 2 do niniejszej decyzji. Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 ustawy, ustalenie warunków zabudowy odbywa się z udziałem osoby posiadającej wiadomości specjalne. Osoba ta dzięki swojej wiedzy ma dać gwarancję właściwego stosowania przepisu art. 61 ust.1 i następnych.

Na podstawie przedmiotowej analizy, sporządzonej przez mgr inż. arch. Magdalenę Mgeładze-Arciuch, uprawnioną do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono, co następuje:

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części Krakowa w dzielnicy VIII – Dębniki. Usytuowany jest w obszarze o znacznym zainwestowaniu, położonym po dwóch stronach ulicy Stefana Grot-Roweckiego, stanowiącej główną arterię komunikacyjną miasta, drogę zbiorczą z linią tramwajową.

Zabudowa obszaru analizowanego jest zróżnicowana. Po południowo-wschodniej stronie ulicy Stefana Grot-Roweckiego usytuowane jest osiedle Ruczaj, czyli obszar zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej tworzącej czytelną przestrzennie kompozycję zespołu znacznej wielkości budynków o zróżnicowanych wysokościach i gabarytach, usytuowanych na rozległym terenie, realizowane w latach 70-tych i 80-tych XX wieku.

Po północno-zachodniej stronie ulicy Stefana Grot-Roweckiego zabudowa ukształtowana jest odmiennie. Tworzy ona kwartał zwartej zabudowy, mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej, przy czym w granicach obszaru analizowanego usytuowana jest niska zabudowa mieszkalna wielorodzinna o formie szeregowej.

Budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym to obiekty zrealizowane w budowie lub w zabudowie o formie szeregowej (na działce nr 305/1 obr. 31 Podgórze, budynek stanowi część zespołu budynków na działkach nr 305/3, 305/2, 305/1 obr. jw.), bez garaży lub z wbudowanymi garażami, posiadające od dwóch do dwunastu kondygnacji nadziemnych, występują ostatnie kondygnacje usytuowane w poddaszach użytkowych. Występuje zabudowa zlokalizowana w granicach sąsiednich działek budowlanych.

Celem inwestora jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do attyki – zgodnie z wnioskiem – do 13 m. Nowa zabudowa powinna nawiązywać parametrami do budynków położonych najbliżej i bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji.

Teren wnioskowanych działek nr 45/4, 45/5, 46/1 obr. 31 Podgórze położony jest na osiedlu Ruczaj. Usytuowany jest w rejonie parkingu, pomiędzy terenem drogi publicznej ulicy Stefana Grot-Roweckiego (droga powiatowa), a zespołem wieloobektowej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o jednolitym charakterze przestrzennym i architektonicznym. Zabudowę tą tworzą zespoły przyległych do siebie dwóch budynków o zróżnicowanych wysokościach, znacznych gabarytach i rozległych rzutach, usytuowane w sposób czytelnie zakomponowany w ramach całego osiedla. Ww. zespoły dwóch budynków tworzą charakterystyczne ciągi zabudowy znacznej długości wynoszącej ok. 70 m każdy.

Działki nr 45/4, 45/5, 46/1 obr. 31 Podgórze usytuowane są na terenie zagospodarowanego i urządnego parkingu położonego przed budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (miejsca postojowe, prowadzący do nich ciąg komunikacyjny, zieleń między miejscami postojowymi), który pełni funkcję towarzyszącą podstawowej zabudowie osiedla. Jest on oddzielony od ulicy Stefana Grot-Roweckiego ekranem akustycznym. Stanowią teren płaski, niezabudowany, w części pokryty nawierzchnią utwardzoną, a w części zielenią. Na terenie planowanej inwestycji występuje zieleń wysoka, pojedynczy krzew.

Pod względem kontynuacji cech, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych: ustalono, że planowana zabudowa odbiega od zabudowy występującej w obszarze analizowanym pod względem linii zabudowy, intensywności wykorzystania terenu, szerokości elewacji frontowej i wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Dodatkowo planowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co do projektowanego uzbrojenia terenu w zakresie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

W obszarze analizowanym brak jest obiektów, które mogłyby służyć za podstawę do kontynuacji formy wnioskowanej nowej zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej, stwierdzono, że:

1. W zakresie linii zabudowy:

Zabudowa obszaru analizowanego kształtuje się wzdłuż ulicy Stefana Grota-Roweckiego i wzdłuż niej wyznacza linie istniejącej zabudowy. Wnioskowany teren przylega od strony północno-zachodniej do działek drogowych, na których usytuowana jest ww. ulica.

Na podstawie analizy stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie w obszarze analizowanym brak jest jakiegokolwiek działki sąsiedniej zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu w zakresie wyznaczenia linii nowej zabudowy.

Brak jest możliwości wyznaczenia linii zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego jako przedłużenia linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, ponieważ nawet przedłużenie/kontynuacja linii zabudowy na działce sąsiedniej biegnącej w odległości najmniejszej od linii granic działek drogowych ulicy Stefana Grota-Roweckiego, czyli w odległości ok. 26 m od granicy z działkami drogowymi ww. ulicy, przebiegałoby jedynie w południowo-wschodnim narożniku terenu działek nr 45/4, 45/5, 46/1 obr. 31 Podgórze, zatem w miejscu, w którym lokalizacja zabudowy nie byłaby możliwa (głębokość terenu położonego za linią zabudowy wynosiłaby tylko ok. 0,3 m). Przedłużenia pozostałych linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich nie mogłyby również stanowić podstawy do ustalenia linii nowej zabudowy na wnioskowanym terenie, gdyż nie przebiegałyby przez wnioskowany teren, tylko usytuowane byłyby w odległościach od granicy z działkami drogowymi ulicy Stefana Grota-Roweckiego znacznie większych niż cała głębokość wnioskowanego terenu (biegłyby za terenem inwestycji od strony ulicy), co wykluczałoby lokalizowanie na nim nowej zabudowy jako położonej przed tymi liniami.

Brak jest uzasadnienia w przedmiotowej sprawie dla poszerzenia granic obszaru analizowanego, gdyż zagospodarowanie i zabudowa działek położonych w wyznaczonym zgodnie z ustawą obszarze analizowanym w sposób kompletny i wystarczający charakteryzują ład przestrzenny w istniejącym obszarze urbanistycznym, a także pozwalają na określenie funkcji, cech i parametrów istniejącej w nim zabudowy.

Na podstawie analizy stwierdzono, że w obszarze analizowanym brak jest też innej zabudowy, która wyznaczałaby linie zabudowy i innych uwarunkowań, na podstawie których można byłoby ustalić linię zabudowy dla wnioskowanego budynku w istniejącym ładzie przestrzennym.

Zatem brak jest w obszarze analizowanym zabudowanej działki sąsiedniej i innych uwarunkowań, które mogłyby stanowić podstawę do wyznaczenia linii nowej zabudowy na wnioskowanym terenie, tym samym nie został spełniony warunek przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Na podstawie analizy ustalono, że brak jest możliwości wyznaczania linii nowej zabudowy na terenie działek na terenie działek nr 45/4, 45/5 i 46/1 obr. 31 Podgórze zgodnie z § 4 ust. 1, 2, 3, 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 163, poz. 1588),

2. W zakresie wskaźnika wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu:

Wskaźniki wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni terenów/działek obszaru analizowanego są zróżnicowane i kształtują się w przedziale od ok. 20 % do ok. 28 %. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów/działek w obszarze analizowanym wynosi ok. 25 %.

Planowana zabudowa stanowić powinna harmonijne uzupełnienie zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, co zapewnia ustalanie wskaźnika powierzchni planowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu/działek w oparciu o średni wskaźnik tej wielkości w obszarze analizowanym. Równocześnie wnioskowany budynek miałby stanowić uzupełnienie zabudowy obszaru analizowanego, na którą składają się zespoły zabudowy złożone z przylegających do siebie budynków mieszkalnych wielorodzinnych tworzących przestrzennie wspólne bryły, gdyż zabudowa ta zlokalizowana jest na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej, co wnioskowany teren i stanowi jego najbliższe sąsiedztwo.

Wnioskowany przedział wskaźników przewyższa wartość średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów/działek w obszarze analizowanym, przewyższa również wartości wskaźników charakteryzujących tereny/działki zabudowane zespołami zabudowy złożonej z przylegających do siebie budynków mieszkalnych wielorodzinnych tworzących przestrzennie wspólne bryły, stanowiących sąsiedztwo wnioskowanego terenu i położonych na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej, a także wartość średniego wskaźnika tej wielkości dla tego typu zespołów w obszarze. Natomiast ustalenie dla inwestycji wskaźnika w oparciu o średni wskaźnik tej wielkości w obszarze analizowanym lub cechy zabudowy sąsiedztwa stanowiłoby ograniczenie programu wnioskowanej inwestycji.

Na podstawie analizy stwierdzono, iż brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, której zabudowa i zagospodarowanie terenu umożliwiłyby realizację inwestycji o wnioskowanym programie, co ustalono zgodnie z § 5 ust. 1, 2 ww. rozporządzenia, tym samym nie został spełniony warunek przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Na podstawie analizy ustalono, że brak jest możliwości wyznaczenia wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy o wnioskowanym programie na terenie działek nr 45/4, 45/5 i 46/1 obr. 31 Podgórze zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia.

Ponadto uwarunkowania lokalizacyjne oraz program zamierzenia inwestycyjnego, jakim jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której zagospodarowanie terenu powinno zapewniać warunki prawidłowego jej użytkowania, a także usytuowanie inwestycji w sąsiedztwie działek o wysokim udziale zieleni, wymagałyby wyznaczenia wielokrotnie wyższego niż wnioskowany wynoszący ok. 3 % wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenie ww. działek.

3. W zakresie szerokości elewacji frontowej.

Szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym są bardzo zróżnicowane i tworzą szeroki przedział. Szerokości elewacji frontowych budynków kształtują się w przedziale od ok. 22,5 m do ok. 49 m. Średnia szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi ok. 31 m. W obszarze analizowanym zabudowa kształtuje się ponadto w formie zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych przylegających do siebie i tworzących przestrzennie jedną bryłę, położonych na działkach dostępnych z drogi publicznej ulicy Stefana Grota-Roweckiego i stanowiących sąsiedztwo inwestycji, które mają łączne szerokości elewacji frontowych wynoszące ok. 70 m.

Wnioskowane szerokości elewacji planowanego budynku nie występują w obszarze analizowanym, przekraczają przedział istniejących szerokości elewacji frontowych budynków w nim usytuowanych. Wszystkie budynki (w obszarze analizowanym są to budynki mieszkalne wielorodzinne) posiadają elewacje frontowe szersze. Jednocześnie wnioskowane szerokości elewacji planowanego budynku 15 m lub 16 m są zdecydowanie węższe od średniej szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym, nawet z dopuszczoną rozporządzeniem tolerancją 20 % (średnia szerokości elewacji frontowych w obszarze 31 m z tolerancją w dół 20 %, czyli minus 6,2 m wynosi 24,8 m).

Wnioskowane szerokości elewacji planowanego budynku jako cecha zabudowy w ogóle nie występująca w obszarze analizowanym nie mogłyby zostać dopuszczone, zaś ustalenia szerokości elewacji frontowej na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym, a nawet dopuszczenie cech zabudowy istniejącej w obszarze stanowiłyby drastyczną zmianę wnioskowanego zakresu planowanego zamierzenia inwestycyjnego i oznaczałyby de facto konieczność wydania decyzji odmownej jako nie odpowiadającej wnioskowi.

Zatem brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej zabudowanej w sposób pozwalający na wyznaczenie szerokości elewacji frontowej nowej zabudowy o wnioskowanym programie na terenie działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze, która mogłaby zapewnić dla nowej zabudowy kontynuację cech zabudowy istniejącej.

Brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, której zabudowa mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia szerokości elewacji frontowej dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia. Tym samym nie został spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

4. W zakresie górnej krawędzi elewacji frontowej.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym są zróżnicowane i kształtują się w przedziale od ok. 10 m do kalenicy budynku na działce nr 305/7 obr. 31 Podgórze do ok. 35,5 m do górnej krawędzi attyki budynku na działce nr 311/7 obr. 31 Podgórze.

Wysokości te przebiegają tworząc uskoki. W takiej sytuacji harmonijne uzupełnienie zabudowy istniejącej obszaru analizowanego zapewnia się poprzez przyjęcie jako podstawy ustaleń w zakresie wysokości do górnej krawędzi elewacji frontowej średniej wysokości do odpowiednich krawędzi budynków położonych w obszarze analizowanym. Należy mieć też na uwadze fakt, iż dokonując ustaleń parametrów dla planowanej inwestycji należy kontynuować cechy zabudowy już istniejącej w obszarze analizowanym.

Z uwagi na fakt, iż budynki przekryte dachami płaskimi o górnych krawędziach elewacji frontowych wyznaczonych przez górne krawędzie attyk tworzą zespoły zabudowy złożone z dwóch przylegających do siebie budynków o zdecydowanie różnych wysokościach, czyli niższe bryły nie występują w przestrzeni samodzielnie, brak byłoby podstaw do odstąpienia w przedmiotowej lokalizacji od ustalania wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w oparciu o średnią wysokości występujących w obszarze analizowanym. Natomiast ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do górnej krawędzi attyki na podstawie średnich wysokości zabudowy występujących w obszarze analizowanym stanowiłoby drastyczną zmianę wnioskowanego zakresu planowanego zamierzenia inwestycyjnego i oznaczałoby de facto konieczność wydania decyzji odmownej jako nie odpowiadającej wnioskowi.

Zatem brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej zabudowanej w sposób pozwalający na wyznaczenie górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy o wnioskowanym programie na terenie działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze, która mogłaby zapewnić harmonijne uzupełnienie istniejącej zabudowy obszaru analizowanego.

Brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, której zabudowa mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia górnej krawędzi elewacji frontowej dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z § 7 ww. rozporządzenia. Tym samym nie został spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

W toku postępowania pismem z dnia 17.06.2022 r. pełnomocnik Inwestora Pan Mateusz Budziakowski wniósł uwagi do sporządzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej i jej wyników.

W związku z powyższym przeanalizowano powyższe uwagi, ponownie skierowano sprawę na posiedzenie Zespołu Urbanistycznego i przygotowano ostateczne wyniki analizy.

W wyniku przeprowadzonej analizy pod kątem kontynuacji parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu z działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej oraz z obszaru analizowanego, w tym gabarytów obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu, należy stwierdzić, że inwestycja w kształcie określonym wnioskiem nie znajduje wystarczającej kontynuacji w parametrach, cechach i wskaźnikach zabudowy na działkach sąsiednich.

Przeprowadzona analiza wykazała, że projektowany budynek o parametrach wnioskowanych przez Inwestora zaburzyłby integralność architektoniczną i urbanistyczną sąsiadującej zabudowy. Całość zamierzenia inwestycyjnego musi nawiązywać do najbliższego sąsiedztwa. Pojęcie sąsiedztwa odnosi się natomiast do obszaru tworzącego urbanistyczną całość. Tymczasem projektowana zabudowa stanowi element odmienny, wyraźnie odbiegający od zasady właściwego kształtowania zabudowy. Obecność w obszarze analizowanym danej formy zabudowy nie oznacza, iż zabudowa może być powtórzona w dowolnej części obszaru.

Wprowadzenie obiektu o tej formie architektonicznej stanowi przekroczenie podstawowej zasady zapisanej w art.61. ust.1, pkt.1. *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – zgodnie z którą, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, w którym zachodzi kontynuacja, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym, kierując się przepisami zawartymi w ww. ustawie – nie można wyznaczyć warunków i wymagań dotyczących wnioskowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie formy architektonicznej planowanej inwestycji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego, winno uwzględniać walory architektoniczne i krajobrazowe i tworzyć harmonijną całość pod względem kształtowania przestrzeni z istniejącą zabudową.

Ponadto po analizie zebranego materiału dowodowego, w tym uzyskanego stanowiska Wodociągów Miasta Krakowa z dnia 10.03.2023 r. znak ITT.6222.189.2023, iż cyt.: *brak jest możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej projektowanego budynku wielorodzinnego na działkach nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 j.ew. Podgórze przy ul. Grota Roweckiego w Krakowie*” stwierdzono, iż istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla ww. zamierzenia i nie został spełniony obowiązek art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w tym powołanym przepisie. Jednym z warunków jest wymieniony w punkcie 3 warunek, iż istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co do kontynuacji sposobu zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy, intensywności wykorzystania terenu, szerokości elewacji frontowej i wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co do projektowanego uzbrojenia terenu w zakresie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Brak jest podstaw do określenia łącznie wszystkich parametrów i kontynuowania cech określonych w art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym brak jest możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia.

Mając powyższe na uwadze, 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, 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).

z up. PREZYDENTA MIASTA


Aneta Płoskonka

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Budziakowski Mateusz, Ul. Cystersów 7b, 31-553 Kraków
2. , 30-650 Kraków
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ruczaj Zaborze", Ul. Ul. Stefana Grota-Roweckiego 11, 30-348 Kraków
4. Towarzystwo Na Rzecz Ochrony Przyrody, Ul. Krowoderska 49/1, 31-158 Kraków (ePuap)
5. Rejestr Centralny
6. Aa.

**CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ**

dla zamierzenia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w tym przebudową sieci wodociągowej przy ul. Grota Roweckiego w Krakowie.”

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 336/2019 z dnia 15.02.2019 r., zmienionym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2419/2021 z dnia 27.08.2021 r., było przedstawione na posiedzeniu Zespołu Urbanistyczno- Architektonicznego w ramach sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej i jej wyników. Stanowisko Zespołu Urbanistyczno-Architektonicznego zawarte zostało w Załączniku nr 6 do protokołu Nr 25 z dnia 19.05.2023 r. oraz w Załączniku nr 3 do protokołu Nr 32 z dnia 22.06.2023 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej (z uwzględnieniem ustaleń z posiedzenia jw.) sporządzono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 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 Urbanistyczno-Architektonicznego, w myśl ww. Zarządzenia, należy akceptacja lub formułowanie zaleceń i uwag do opracowywanych w Wydziale Architektury i Urbanistyki analiz urbanistyczno-architektonicznych. Zespół Urbanistyczno-Architektoniczny 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.

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;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru.

- W celu przeanalizowania możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Obszar ten wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 metrów.

Szerokość frontu terenu działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze wynosi **ok. 31 m** (na takim odcinku granica terenu działek nr 46/1, 45/5, 45/4 przylega do działek nr 311/31, 44/1, 278/6 obr. 31 Podgórze, po terenie których i działce nr 13/6 obr. jw. odbywa się dojazd i dojście z ulicy Stefana Grota-Roweckiego drogi publicznej do wnioskowanego terenu działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze), zatem minimalny zakres obszaru analizowanego wynosi 3x31m=93m.

W związku z powyższym właściwy organ dla ustalenia warunków zabudowy wyznaczył granice obszaru analizowanego w odległości **min. 93 m** od granic terenu działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze.

W związku z powyższym przeprowadzono na wyznaczonym obszarze analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z *art. 61 ust. 5a ustawy*

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części Krakowa w dzielnicy VIII – Dębniki. Usytuowany jest w obszarze o znacznym zainwestowaniu, położonym po dwóch

stronach ulicy Stefana Grota-Roweckiego, stanowiącej główną arterię komunikacyjną miasta, drogę zbiorczą z linią tramwajową.

Zabudowa obszaru analizowanego jest zróżnicowana. Po południowo-wschodniej stronie ulicy Stefana Grota-Roweckiego usytuowane jest osiedle Ruczaj, czyli obszar zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej tworzącej czytelną przestrzennie kompozycję zespołu znacznej wielkości budynków o zróżnicowanych wysokościach i gabarytach, usytuowanych na rozległym terenie, realizowane w latach 70-tych i 80-tych XX wieku.

Po północno-zachodniej stronie ulicy Stefana Grota-Roweckiego zabudowa ukształtowana jest odmiennie. Tworzy ona kwartał zwartej zabudowy, mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej, przy czym w granicach obszaru analizowanego usytuowana jest niska zabudowa mieszkalna wielorodzinna o formie szeregowej.

Teren wnioskowanych działek nr 45/4, 45/5, 46/1 obr. 31 Podgórze położony jest na ww. osiedlu Ruczaj. Usytuowany jest w rejonie parkingu, pomiędzy terenem drogi publicznej ulicy Stefana Grota-Roweckiego (droga powiatowa), a zespołem wieloobektowej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o jednolitym charakterze przestrzennym i architektonicznym. Zabudowę tą tworzą zespoły przyległych do siebie dwóch budynków o zróżnicowanych wysokościach, znacznych gabarytach i rozległych rzutach, usytuowane w sposób czytelnie zakomponowany w ramach całego osiedla. Ww. zespoły dwóch budynków tworzą charakterystyczne ciągi zabudowy znacznej długości wynoszącej ok. 70 m każdy.

Działki nr 45/4, 45/5, 46/1 obr. 31 Podgórze usytuowane są na terenie zagospodarowanego i urządzonego parkingu położonego przed budynkami wielorodzinnymi (miejsca postojowe, prowadzący do nich ciąg komunikacyjny, zieleń między miejscami postojowymi), który pełni funkcję towarzyszącą podstawowej zabudowie osiedla. Jest on oddzielony od ulicy Stefana Grota-Roweckiego ekranem akustycznym. Stanowią teren płaski, niezabudowany, w części pokryty nawierzchnią utwardzoną, a w części zielenią. Na terenie planowanej inwestycji występuje zieleń wysoka, pojedynczy krzew.

W rejonie inwestycji, na działce nr 311/31 obr. 31 Podgórze, zlokalizowane są wiaty śmietnikowe. Ponadto na działkach nr 311/22, 311/23, 311/24, 311/25, 53/12, 53/14, 54/15 obr. 31 Podgórze usytuowany jest ciąg parterowych, niewielkich budynków gospodarczych, które stanowią integralną część parkingu zewnętrznego utwardzonego, usytuowanego przed budynkami mieszkalnymi osiedla. W tych obiektach mieszczą się boksy garażowe (ok. 4 szt.) oraz stacja trafo. Ze względu na charakter ww. drobnej zabudowy gospodarczej i technicznej, która jest integralną częścią rozległego parkingu zewnętrznego na terenie, i która wraz z nim jedynie towarzyszy zabudowie podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej i jest jej zapleczem, a zatem obiektami drugorzędnymi w stosunku do zabudowy o funkcji podstawowej mieszkaniowej, zagospodarowanie i zabudowa terenu ww. działek nr 311/22, 311/23, 311/24, 311/25, 311/31, 53/12, 53/14, 54/15 obr. 31 Podgórze nie może stanowić podstawy do przeprowadzenia analizy urbanistyczno-architektonicznej, w tym funkcji, cech i parametrów zabudowy obszaru analizowanego w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa inwestycja znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Teren zamierzenia inwestycyjnego jest zlokalizowany w obszarze objętym sporządzanym na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CIV/2824/23 z dnia 25 stycznia 2023 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ruczaj”.

W granicach obszaru analizowanego, po północno-zachodniej stronie ulicy Stefana Grota Roweckiego znajdują się tereny objęte sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska – Pychowicka”.

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

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występują następujące rodzaje zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
- drogi publiczne,**
- drogi wewnętrzne,**
- obiekty infrastruktury technicznej.**

Wyniki:

Wnioskowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna zabudowy jest zgodna z podstawową funkcją zabudowy istniejącej na terenie działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

a. Forma architektoniczna.

Budynki zlokalizowane w obszarze analizowanym to obiekty zrealizowane w dobudowie lub w zabudowie o formie szeregowej (na działce nr 305/1 obr. 31 Podgórze, budynek stanowi część zespołu budynków na działkach nr 305/3, 305/2, 305/1 obr. jw.), bez garaży lub z wbudowanymi garażami, posiadające od dwóch do dwunastu kondygnacji nadziemnych, występują ostatnie kondygnacje usytuowane w poddaszach użytkowych. Występuje zabudowa zlokalizowana w granicach sąsiednich działek budowlanych.

Budynki o formach tradycyjnych, kryte dachami płaskimi lub połaciowym dwuspadowym (w zabudowie szeregowej), o symetrycznym układzie połaci dachowych, kątach nachylenia połaci ok. 45° i kalenicach w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki. W rzutach budynków, formowanych głównie na planach prostokątów, występują uskoki, podcienia, wysunięcia lub cofnięcia brył. Detal architektoniczny tradycyjny.

Zgodnie z wnioskiem planowana jest budowa budynku wolnostojącego.

Wyniki:

Planowana forma zabudowy stanowić może uzupełnienie form zabudowy występujących w obszarze analizowanym.

b. Linia zabudowy.

- § 4. 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*
- 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.*
- 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.*
- 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Budynki zlokalizowane są w wielu liniach zabudowy. Ze względu na niejednorodny charakter krawędzi jezdni ulic i dróg zlokalizowanych w obszarze analizowanym, odległości istniejącej zabudowy określono od granic z działkami drogowymi.

Po południowo-wschodniej stronie ulicy Stefana Grota-Roweckiego (położonej na terenie wielu kolejnych działek) linie istniejącej zabudowy wyznaczone są przez budynki usytuowane w odległościach wynoszących ok. 26 m od granicy z działką drogową nr 55/3 obr. 31 Podgórze (budynek na działce 311/7), ok. 32 m od granicy z działką drogową nr 54/8 obr. jw. (budynek na działce nr 311/8), ok. 47,5 m od granicy z działką drogową nr 47/2 obr. jw. (budynek na działce nr 317/2), ok. 53 m od granicy z działką drogową nr 45/2 obr. jw. (budynek na działce nr 317/3) i ok. 48 m od granicy z działką drogową nr 14/3 obr. jw. (budynek na działce nr 317/4) ww. ulicy, drogi publicznej powiatowej.

Po północno-zachodniej stronie ulicy Stefana Grota-Roweckiego linia istniejącej zabudowy wyznaczona jest przez budynek usytuowany w odległości wynoszącej ok. 36 m od granicy z działką drogową nr 48/2 obr. 31 Podgórze (budynek na działce 305/7) ww. ulicy.

Teren objęty wnioskiem przylega do działek drogowych ulicy Stefana Grota-Roweckiego, zaś najdalej odsunięta od nich granica tego terenu usytuowana jest w odległości ok. 26,3 m od granicy z działką drogową nr 45/2 obr. 31 Podgórze ww. ulicy.

Pismem z dnia 16.06.2023 r. (data wpływu do UMK) inwestor działający przez pełnomocnika wskazał, że w analizie i projekcie decyzji nie uwzględniono zabudowy na działkach nr 311/29, 312/5, 312/1, 31/7, z uwagi na powyższe inwestor wniósł o poszerzenie obszaru analizowanego,

Wyniki:

Zabudowa obszaru analizowanego kształtuje się wzdłuż ulicy Stefana Grota-Roweckiego i wzdłuż niej wyznacza linie istniejącej zabudowy. Wnioskowany teren przylega od strony północno-zachodniej do działek drogowych, na których usytuowana jest ww. ulica.

Na podstawie analizy stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie w obszarze analizowanym brak jest jakiegokolwiek działki sąsiedniej zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu w zakresie wyznaczenia linii nowej zabudowy.

Brak jest możliwości wyznaczenia linii zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego jako przedłużenia linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, ponieważ nawet przedłużenie/

kontynuacja linii zabudowy na działce sąsiedniej biegnącej w odległości najmniejszej od linii granic działek drogowych ulicy Stefana Grota-Roweckiego, czyli w odległości ok. 26 m od granicy z działkami drogowymi ww. ulicy, przebiegałoby jedynie w południowo-wschodnim narożniku terenu działek nr 45/4, 45/5, 46/1 obr. 31 Podgórze zatem w miejscu, w którym lokalizacja zabudowy nie byłaby możliwa (głębokość terenu położonego za linią zabudowy wynosiłaby tylko ok. 0,3 m). Przedłużenia pozostałych linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich nie mogłyby również stanowić podstawy do ustalenia linii nowej zabudowy na wnioskowanym terenie, gdyż nie przebiegałyby przez wnioskowany teren, tylko usytuowane byłyby w odległościach od granicy z działkami drogowymi ulicy Stefana Grota-Roweckiego znacznie większych niż cała głębokość wnioskowanego terenu (biegłyby za terenem inwestycji od strony ulicy), co wykluczałoby lokalizowanie na nim nowej zabudowy jako położonej przed tymi liniami.

Zatem linie, które nie przebiegają przez wnioskowany teren w sposób zapewniający umiejscowienie budynku lub nie przebiegają przez niego w ogóle, nie mogą służyć lokalizacji na nim nowej zabudowy.

Jest to wynikiem konsekwentnego i ugruntowanego w przestrzeni lokalizowania w obszarze analizowanym budynków w zdecydowanym odsunięciu od ulicy Stefana Grota-Roweckiego, czyli oddzielania ulicy od zabudowy: po stronie północno-zachodniej pasem terenu mieszczącym linię tramwajową, a po stronie południowo-wschodniej pasem terenu strefy zaplecza parkingowego (miejsca postojowe naziemne, niewielki garaż z kilkoma stanowiskami postojowymi wbudowanymi, dojazdy do miejsc postojowych i budynków). W tym pasie mieszczą się ponadto jedynie stacja trafo i wiaty śmietnikowe.

Linie wyznaczone przez istniejącą zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ulicy Stefana Grota-Roweckiego są zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami ustawy o drogach publicznych, zatem brak jest uzasadnienia dla wyznaczania linii nowej zabudowy w przedmiotowej sprawie jedynie na podstawie przepisów tej ustawy, w oparciu o § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia.

Zabudowa na działkach nr 311/29, 312/5, 312/1, 31/7 obr. 31 Podgórze nie jest usytuowana w obszarze analizowanym.

Brak jest uzasadnienia w przedmiotowej sprawie dla poszerzenia granic obszaru analizowanego, gdyż zagospodarowanie i zabudowa działek położonych w wyznaczonym zgodnie z ustawą obszarze analizowanym w sposób kompletny i wystarczający charakteryzują ład przestrzenny w istniejącym obszarze urbanistycznym, a także pozwalają na określenie funkcji, cech i parametrów istniejącej w nim zabudowy.

Na podstawie analizy stwierdzono, że w obszarze analizowanym brak jest też innej zabudowy, która wyznaczałaby linie zabudowy i innych uwarunkowań, na podstawie których można byłoby ustalić linię zabudowy dla wnioskowanego budynku w istniejącym ładzie przestrzennym.

Zatem brak jest w obszarze analizowanym zabudowanej działki sąsiedniej i innych uwarunkowań, które mogłyby stanowić podstawę do wyznaczenia linii nowej zabudowy na wnioskowanym terenie, tym samym nie został spełniony warunek przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Na podstawie analizy ustalono, że brak jest możliwości wyznaczania linii nowej zabudowy na terenie działek na terenie działek nr 45/4, 45/5 i 46/1 obr. 31 Podgórze zgodnie z § 4 ust. 1, 2, 3, 4 ww. rozporządzenia.

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

§ 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

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 art. 61 ust. 5a ustawy.

Wskaźniki wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni terenów/działek obszaru analizowanego są zróżnicowane i kształtują się w przedziale od ok. 20 % do ok. 28 %. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów/działek w obszarze analizowanym wynosi ok. 25 %. Przedmiotem obliczeń był wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów/działek zabudowanych w całym obszarze analizowanym (zabudowa uwidoczniła na dostępnych mapach), bez dróg dojazdowych. Obliczeń dokonano w oparciu o aktualne dane z EGiB (z wykorzystaniem programu ISDP).

W obszarze analizowanym wskaźniki wielkości powierzchni istniejącej zabudowy ukształtowanej w formie zespołów zabudowy złożonej z przylegających do siebie budynków tworzących przestrzennie jedną bryłę w stosunku do powierzchni terenów/działek wynoszą ok. 23 % (ok. 22,5 % po zaokrągleniu do pełnych liczb, zespół dwóch budynków na działkach nr 311/7, 311/8), ok. 23 % (ok. 22,8 % po zaokrągleniu do pełnych liczb, zespół dwóch budynków na działkach nr 317/2, 317/3)

i ok. 24 % (ok. 23,6 % po zaokrągleniu do pełnych liczb, zespół dwóch budynków na działkach nr 317/4, 311/12). Powyższa zabudowa stanowi najbliższe sąsiedztwo inwestycji i jest dostępna z drogi publicznej ulicy Stefana Grota-Roweckiego.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów/działek w obszarze analizowanym jest różnicowany i wynosi od ok. 20 % do ok. 70 %, średnio ok. 50 %.

Wniosek obejmuje realizację budynku o powierzchni zabudowy od 200 m² do 300 m², zatem wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działek nr 45/4, 45/5, 46/1 (pow. 0,0743 ha) kształtuje się w przedziale od ok. 27 % do ok. 40 %. Planowana jest powierzchnia biologicznie czynna o powierzchni do 20 m², zatem wnioskowany udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działek nr 45/4, 45/5, 46/1 wynosi do ok. 3 %.

Wyniki:

Planowana zabudowa stanowić powinna harmonijne uzupełnienie zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, co zapewnia ustalanie wskaźnika powierzchni planowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu/działek w oparciu o średni wskaźnik tej wielkości w obszarze analizowanym. Równocześnie wnioskowany budynek miałby stanowić uzupełnienie zabudowy obszaru analizowanego, na którą składają się zespoły zabudowy złożone z przylegających do siebie budynków mieszkalnych wielorodzinnych tworzących przestrzennie wspólne bryły, gdyż zabudowa ta zlokalizowana jest na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej, co wnioskowany teren i stanowi jego najbliższe sąsiedztwo. Wskaźniki wielkości powierzchni istniejącej zabudowy ukształtowanej jw. w stosunku do powierzchni terenów/działek są niższe od wskaźnika średniego w obszarze analizowanym, zatem brak byłoby uzasadnienia w przedmiotowej lokalizacji dla dokonywania ustaleń wskaźników wyższych, niż wynikające z średniego wskaźnika tej wielkości w obszarze analizowanym.

Tymczasem wnioskowany przedział wskaźników przewyższa wartość średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów/działek w obszarze analizowanym, przewyższa również wartości wskaźników charakteryzujących tereny/działki zabudowane zespołami zabudowy złożonej z przylegających do siebie budynków mieszkalnych wielorodzinnych tworzących przestrzennie wspólne bryły, stanowiących sąsiedztwo wnioskowanego terenu i położonych na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej, a także wartość średniego wskaźnika tej wielkości dla tego typu zespołów w obszarze. Natomiast ustalenie dla inwestycji wskaźnika w oparciu o średni wskaźnik tej wielkości w obszarze analizowanym lub cechy zabudowy sąsiedztwa stanowiłoby ograniczenie programu wnioskowanej inwestycji.

Na podstawie analizy stwierdzono, iż brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, której zabudowa i zagospodarowanie terenu umożliwiłaby realizację inwestycji o wnioskowanym programie, co ustalono zgodnie z § 5 ust. 1, 2 ww. rozporządzenia, tym samym nie został spełniony warunek przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Na podstawie analizy ustalono, że brak jest możliwości wyznaczenia wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy o wnioskowanym programie na terenie działek nr 45/4, 45/5 i 46/1 obr. 31 Podgórze zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia.

Uwarunkowania lokalizacyjne oraz program zamierzenia inwestycyjnego, jakim jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której zagospodarowanie terenu powinno zapewniać warunki prawidłowego jej użytkowania, a także usytuowanie inwestycji w sąsiedztwie działek o wysokim udziale zieleni, wymagałyby wyznaczenia wielokrotnie wyższego niż wnioskowany wynoszący ok. 3 % wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenie ww. działek.

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

§ 6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Jako szerokości elewacji frontowych zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym przyjęto całkowite szerokości zabudowy od strony frontów działek. Szerokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym kształtują się w przedziale od ok. 22,5 m do ok. 49 m. Średnia szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi ok. 31 m.

Wniosek obejmuje realizację budynku o szerokościach elewacji zachodniej 15 m i południowej 16 m (ustalono na podstawie załączonej do wniosku koncepcji budynku). Pismem z dnia 16.06.2023 r. (data wpływu do UMK) inwestor działający przez pełnomocnika wskazał, że w analizie i projekcie decyzji pominięto fakt, że istniejąca zabudowa została podzielona na mniejsze bryły poprzez przesunięcia oraz cofnięcia elewacji i nieuwzględnienia elementów partykularnych tejże zabudowy w analizie.

Wyniki:

Pojęcie „szerokości elewacji frontowej” budynku jest ugruntowane w orzecznictwie sądów administracyjnych (w tym w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 15 stycznia 2020 r. sygn. II SA/Bd 752/19, oraz wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 maja 2019 r. sygn. II OSK 2529/18, z dnia 1 września 2009 r. sygn. II OSK 1336/08, z dnia 16 lutego 2016 r. sygn. II OSK 1485/14) i należy je interpretować jako odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji budynku widocznej od strony frontu terenu/działki. Pomiar szerokości elewacji frontowej pozostaje taki sam w sytuacji budynku o jednej prostej bryle, jak i budynku o elewacji rozczłonkowanej.

Szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym są bardzo zróżnicowane i tworzą szeroki przedział. W obszarze analizowanym zabudowa kształtuje się ponadto w formie zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych przylegających do siebie i tworzących przestrzennie jedną bryłę, położonych na działkach dostępnych z drogi publicznej ulicy Stefana Grota-Roweckiego i stanowiących sąsiedztwo inwestycji, które mają łączne szerokości elewacji frontowych wynoszące ok. 70 m. Harmonijne uzupełnienie zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym zapewnia się poprzez przyjęcie jako podstawy ustaleń w zakresie szerokości elewacji frontowej średniej szerokości elewacji frontowych budynków położonych w obszarze analizowanym z tolerancją. Należy mieć też na uwadze fakt, iż dokonując ustaleń parametrów dla planowanej inwestycji należałoby kontynuować cechy zabudowy już istniejącej w obszarze analizowanym.

Tymczasem wnioskowane szerokości elewacji planowanego budynku nie występują w obszarze analizowanym, przekraczają przedział istniejących szerokości elewacji frontowych budynków w nim usytuowanych. Wszystkie budynki (w obszarze analizowanym są to budynki mieszkalne wielorodzinne) posiadają elewacje frontowe szersze. Jednocześnie wnioskowane szerokości elewacji planowanego budynku 15 m lub 16 m są zdecydowanie węższe od średniej szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym, nawet z dopuszczoną rozporządzeniem tolerancją 20 % (średnia szerokości elewacji frontowych w obszarze 31 m z tolerancją w dół 20 %, czyli minus 6,2 m wynosi 24,8 m). Niezależnie zwrócić należy uwagę na fakt, iż najwęższa z elewacji frontowych istniejących budynków w obszarze analizowanym jest zbliżona do szerokości całego terenu objętego wnioskiem mierzonej od strony istniejącego do niego dojścia i dojazdu oraz do średniej szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym z tolerancją 20 %, ponieważ szerokość terenu inwestycji od strony frontu działki, tj. od strony istniejącego dojścia i dojazdu biegnącego po terenie działek nr 311/31, 13/6, 278/6, 44/1 obr. 31 Podgórze, wynosi jedynie ok. 26,3 m.

Wnioskowane szerokości elewacji planowanego budynku jako cecha zabudowy w ogóle nie występująca w obszarze analizowanym nie mogłyby zostać dopuszczone, zaś ustalenia szerokości elewacji frontowej na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym, a nawet dopuszczenie cech zabudowy istniejącej w obszarze stanowiłyby drastyczną zmianę wnioskowanego zakresu planowanego zamierzenia inwestycyjnego i oznaczałyby de facto konieczność wydania decyzji odmownej jako nie odpowiadającej wnioskowi.

Zatem brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej zabudowanej w sposób pozwalający na wyznaczenie szerokości elewacji frontowej nowej zabudowy o wnioskowanym programie na terenie działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze, która mogłaby zapewnić dla nowej zabudowy kontynuację cech zabudowy istniejącej.

Brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, której zabudowa mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia szerokości elewacji frontowej dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia. Tym samym nie został spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

§ 7. 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.

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 wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym są zróżnicowane i kształtują się w przedziale od ok. 10 m do kalenicy budynku na działce nr 305/7 obr. 31 Podgórze do ok. 35,5 m do górnej krawędzi attyki budynku na działce nr 311/7 obr. 31 Podgórze.

Okapy budynku w obszarze analizowanym znajdują się na wysokości ok. 4,5 m, kalenica na wysokości ok. 10 m, zaś górne krawędzie attyk kształtują się w przedziale od ok. 16 m do ok. 35,5 m nad poziomem terenu. W obszarze analizowanym średnia wysokość do górnych krawędzi attyk

wynosi ok. 28 m. W obszarze analizowanym średnia wysokość do najwyższej położonych krawędzi (kalenic i górnych krawędzi attyk) wynosi ok. 25 m.

Wniosek przewiduje realizację budynku o wysokości do górnej krawędzi attyki do 13 m. Pismem z dnia 16.06.2023 r. (data wpływu do UMK) inwestor działający przez pełnomocnika wniósł o zmianę wnioskowanej wysokości budynku (z zakresie wysokości elewacji frontowej) na 16 m (+/- 1 m).

Wyniki:

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach sąsiednich przebiegają tworząc uskoki. W takiej sytuacji harmonijne uzupełnienie zabudowy istniejącej obszaru analizowanego zapewnia się poprzez przyjęcie jako podstawy ustaleń w zakresie wysokości do górnej krawędzi elewacji frontowej średniej wysokości do odpowiednich krawędzi budynków położonych w obszarze analizowanym. Należy mieć też na uwadze fakt, iż dokonując ustaleń parametrów dla planowanej inwestycji należy kontynuować cechy zabudowy już istniejącej w obszarze analizowanym.

Tymczasem wnioskowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do górnej krawędzi attyki planowanego budynku jest zdecydowanie niższa od średniej wysokości do górnych krawędzi attyk budynków w obszarze analizowanym, również jest niższa od średniej wysokości do najwyższej położonych krawędzi zabudowy obszaru analizowanego (czyli kalenic i górnych krawędzi attyk). Z uwagi na fakt, iż budynki przekryte dachami płaskimi o górnych krawędziach elewacji frontowych wyznaczonych przez górne krawędzie attyk tworzą zespoły zabudowy złożone z dwóch przylegających do siebie budynków o zdecydowanie różnych wysokościach, czyli niższe bryły nie występują w przestrzeni samodzielnie, brak byłoby podstaw do odstąpienia w przedmiotowej lokalizacji od ustalania wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w oparciu o średnią wysokości występujących w obszarze analizowanym. Natomiast ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do górnej krawędzi attyki na podstawie średnich wysokości zabudowy występujących w obszarze analizowanym stanowiłyby drastyczną zmianę wnioskowanego zakresu planowanego zamierzenia inwestycyjnego i oznaczałyby de facto konieczność wydania decyzji odmownej jako nie odpowiadającej wnioskowi.

Zatem brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej zabudowanej w sposób pozwalający na wyznaczenie górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy o wnioskowanym programie na terenie działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze, która mogłaby zapewnić harmonijne uzupełnienie istniejącej zabudowy obszaru analizowanego.

Brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, której zabudowa mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia górnej krawędzi elewacji frontowej dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z § 7 ww. rozporządzenia. Tym samym nie został spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

f. Geometria dachu.

§ 8. Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Geometria dachów istniejącej zabudowy jest zróżnicowana. Budynki kryte dachami płaskimi lub połaciowym dwuspadowym o symetrycznym układzie połaci dachowych, kątach nachylenia połaci od ok. 45° i kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki. Poddasza użytkowe doświetlone są poprzez okna w ścianach szczytowych, okna połaciowe, facjaty i lukarny.

Wnioskiem objęto realizację dachu płaskiego.

Wyniki:

Geometria dachu mogłaby być wyznaczana dla planowanej zabudowy w oparciu o § 8 ww. rozporządzenia jedynie z zastrzeżeniem spełnienia przez inwestycję wszystkich pozostałych wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy. Jednak jak ustalono, inwestycja o wnioskowanym programie nie spełnia wszystkich wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem nie został spełniony warunek ww. przepisu.

Mając na względzie wyniki powyższej analizy i materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowej sprawie ustalono, że brak jest przesłanek do ustalenia geometrii dachu nowej zabudowy na terenie działek nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Teren objęty wnioskiem posiada pośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Stefana Grota-Roweckiego poprzez działki nr 311/31, 13/6, 278/6, 44/1 obr. 31 Podgórze. Działki nr 311/31, 13/6, 44/1 obr. 31 Podgórze nie pozostają w zarządzie ZDMK.

W księdze wieczystej nr KR1P/00261789/6 wpisano służebność gruntową w postaci prawa przejazdu i przechodu na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działkę nr 311/31 obr. 31 pasem o powierzchni 0,0291 ha i działkę nr 13/6 obr. 31 pasem o powierzchni 0,0158 ha, oraz na prawie własności nieruchomości stanowiących działkę nr 278/6 obr. 31 pasem o powierzchni 0,0047 ha i działkę nr 44/1 obr. 31 pasem o powierzchni 0,0078 ha - na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działki nr 45/4 i 45/5 obr. 31 (obj. KW KR1P/00247270/1). Właściciel działek nr 45/4, 45/5 obr. 31 Podgórze jest współwłaścicielem działki nr 46/1 obr. jw.

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji występują następujące sieci: miejskie wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicza, a także sieci elektroenergetyczne i gazowe. Inwestor planuje przyłączenie nowej zabudowy do ww. sieci, odprowadzenie wód opadowych na teren inwestycji. W aktach sprawy brak jest warunków przyłączenia zamierzenia inwestycyjnego do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Pismem z dnia 10 marca 2023 r. znak ITT.6222.189.2023 wodociągi Miasta Krakowa S.A. odmówiły wydania warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla przedmiotowej inwestycji.

6. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH.

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia 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.

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

Inwestycja nie znajduje się w obszarze oddziaływania kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej.

Wnioski z analizy obszaru:

Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że planowana inwestycja **nie spełnia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, a mianowicie:

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, natomiast wnioskowane parametry, cechy i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych, linia zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu nie stanowią kontynuacji zabudowy działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (do ulicy Stefana Grota-Roweckiego);
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (z uwzględnieniem ust. 5), nie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia, gdyż w zebranych w postępowaniu materiale dowodowym brak jest dokumentów poświadczających możliwość przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
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;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co do kontynuacji cech, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, intensywności wykorzystania terenu, szerokości elewacji frontowej i wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co do projektowanego uzbrojenia terenu w zakresie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**W związku z powyższym stwierdza się, że:
nie zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust. 1 pkt 1÷6, zatem brak jest możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.**

Działając na podstawie art. 60 ust. 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przygotowała
mgr inż. arch. Magdalena Mgeładze-Arciuch

z up. PREZYDENTA MIASTA


Aneta Płoskonka

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



AU-02-4.6730.2.48.2023.JPR

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"RUCZAJ-ZABORZE"

Wpl.
dnia 2023 -09- 04

L. dz. 3130 f

Kraków, 31.08.2023 r.

Dotyczy: odwołania od decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28.07.2023 r. Nr 346/6730.2/2023 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w tym przebudową sieci wodociągowej przy ul. Grota Roweckiego w Krakowie”.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze
ul. Lea 10
30-048 Kraków

Zgodnie z art. 133 K.P.A., Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa przesyła w załączeniu odwołanie - działającej przez pełnomocnika Pana Mateusza Budziakowskiego z dnia 16.08.2023 r. od decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28.07.2023 r. Nr 346/6730.2/2023 o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 46/1, 45/5, 45/4 obr. 31 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w tym przebudową sieci wodociągowej przy ul. Grota Roweckiego w Krakowie”.

Jednocześnie stwierdza się, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki wymienione w art. 132 k.p.a.

KIEROWNIK REFERATU

Aneta Płoskonka
Aneta Płoskonka

Otrzymują:

1. Adresat + akta (364 ponumerowane strony)
2. Aa.

Do wiadomości:

1. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy

Urząd Miasta Krakowa

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I URBANISTYKI

tel. +48 12 616 80 34, +48 12 616 80 35, au.umk@um.krakow.pl

informacja: +48 12 616 81 42

31-545 Kraków, ul. Mogilska 41

www.krakow.pl

