

DECYZJA NR AU-02-5.6730.2.474.2020.WMA

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 293), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 256. KPA) po rozpatrzeniu wniosku Pana z dnia 22.07.2020 r.

odmawia się ustalenia warunków zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażami wbudowanymi na działce nr 72/1 obr. 31 Podgórze wraz infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr 72/1, 71/9, 71/13, 73/1, 80/26, 182/38, 182/42, 222/3, 279/14, 279/15 z dojściem i dojazdem od ul. Kobierzyńskiej z działki nr 182/42 obr. 31 po działce nr 279/15 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego w Krakowie”.

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 22.07.2020 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Pana Dawida Murzyna o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażami wbudowanymi na działce nr 72/1 obr. 31 Podgórze wraz infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr 72/1, 71/9, 71/13, 73/1, 80/26, 182/38, 182/42, 222/3, 279/14, 279/15 z dojściem i dojazdem od ul. Kobierzyńskiej z działki nr 182/42 obr. 31 po działce nr 279/15 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego 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 prowadzonego postępowania uzyskano:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 20.10.2020 r. znak: RW.460.1.473.2020 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego
ponadto uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej UMK z dnia 09.10.2020 r.
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 14.10.2020 r. znak: AU-02-6.6730.2.474.2020.WMA w zakresie ochrony środowiska
3. Protokół nr z dnia Zespołu Urbanistyczno- Architektonicznego powołanego zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 336/2019 z dnia 15.02.2019r.

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

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej, przez który rozumie się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (por. art. 2 pkt 14 cytowanej ustawy),
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1999, Nr 15, poz. 139 ze zmian.),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

W związku z powyższym na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 ust. 2 powołanego rozporządzenia w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (nie mniej niż 50 metrów). Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu ma na celu dokonanie charakterystyki faktycznego zagospodarowania i zabudowy obszaru analizowanego i wskazania terenu, z którym projektowana inwestycja będzie miała powiązanie funkcjonalne i przestrzenne oraz które cechy architektoniczno-urbanistyczne winna kontynuować. W celu zapewnienia ładu przestrzennego należy dostosować nową zabudowę do cech istniejącej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy zrealizowanej na działkach sąsiednich. Działka sąsiednia to nieruchomość lub jej część położona w okolicy tworzącej pewną urbanistyczną całość.

Przedmiotem niniejszego wniosku jest budowa nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego usługowego z garażami. Zgodnie z wnioskiem Inwestora planowany obiekt budowlany miałby mieć następujące parametry : powierzchnia zabudowy - ok. 180m², szerokość elewacji frontowej - ok. 14,0m, wysokość – do 11,0m, dach płaski. Wnioskowany obiekt budowlany wymagał przeanalizowania wyznaczonego obszaru pod kątem istniejących w terenie uwarunkowań, dla określenia wymagań dotyczących realizacji inwestycji określonej we wniosku.

Lokalizacja wnioskowanego obiektu w otoczeniu istniejącej zabudowy o zdefiniowanym układzie urbanistycznym, w eksponowanym widokowo miejscu, wymaga starannego sprawdzenia czy wnioskowany obiekt (w przypadku jego zrealizowania) będzie spełniał wymagania ładu przestrzennego rozumianego, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Przeprowadzona wnikliwa analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że w przedmiotowym przypadku linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w stosunku do terenu inwestycji przebiega tworząc uskok. W takim przypadku zgodnie z § 4 ust. 3 Rozporządzenia „*obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego*”. **Linia nowej zabudowy wyznaczona w opisany powyżej sposób przebiega poza wnioskowanym terenem inwestycji** (co przedstawiono na załączniku graficznym do analizy).

Oznacza to, że w przedmiotowym przypadku, linia nowej zabudowy wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – w szczególności 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 terenu (Dz.U.nr164 poz.1588) - nie dopuszcza możliwości zlokalizowania wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym we wniosku terenie.

Brak możliwości zlokalizowania wnioskowanego obiektu na wskazanym terenie inwestycji jest jednoznacznie determinowany układem urbanistycznym istniejącej zabudowy w analizowanym obszarze, w tym zwłaszcza konfiguracją przestrzenną budynków względem drogi publicznej (budynków po południowo – zachodniej stronie ul. Rostworowskiego).

Przeprowadzona wnikliwa analiza urbanistyczno-architektoniczna, wykazała, że w badanym obszarze, przy istniejącym układzie zabudowy, nie jest możliwe wskazanie takiego przebiegu linii nowej zabudowy, by wyznaczona linia była zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. i równocześnie pozwalała na zrealizowanie planowanej inwestycji na określonym we wniosku terenie,

Na podstawie wyników analizy stwierdzić należy, że sposób zabudowy na działkach sąsiednich w stosunku do terenu inwestycji (dostępnych z tej samej drogi publicznej) jest taki, że wyznaczona na podstawie § 4 ust. 3 Rozporządzenia obowiązująca linia nowej zabudowy, przebiega poza wnioskowanym terenem inwestycji, a zatem uniemożliwia usytuowanie wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na terenie wskazanym we wniosku.

Tym samym analiza wykazała, że w obszarze analizowanym brak jest działki sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, w szczególności w zakresie linii zabudowy (kontynuacji tej linii). Zatem w przypadku przedmiotowej inwestycji nie został spełniony przytoczony na wstępie warunek zawarty w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest jednoznaczną przesłanką do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego. Ponadto analiza wykazała bardzo dużą dysproporcję pomiędzy wnioskowaną wielkością wskaźnika powierzchni zabudowy (ok. 41,5%), a średnią wielkością tego parametru obliczoną dla obszaru analizowanego (ok. 21%), przy równoczesnym braku przesłanek (wynikających z analizy urbanistyczno-architektonicznej) przemawiających za wyznaczeniem innego (niż średni dla obszaru) wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, co wyklucza możliwość realizacji inwestycji o ww. wnioskowanym parametrze, na terenie wskazanym we wniosku, zatem jest to również wskazanie do wydania decyzji odmownej.

W tym miejscu należy wskazać iż zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1, pkt 2, pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, a także potrzeby interesu społecznego. Przy czym zgodnie z art. 2 pkt. 1 w/w ustawy, przez ład przestrzenny należy rozumieć „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”

Przeprowadzona analiza wykazała, że wnioskowany budynek (w przypadku jego realizacji) byłby negatywnym przykładem, przypadkowej lokalizacji nowego obiektu architektonicznego; lokalizacji, która nie respektuje istniejących uwarunkowań kompozycyjno - estetycznych, degraduje przestrzeń publiczną miasta (będącą wspólnym dobrem wszystkich mieszkańców), wpływając negatywnie na jej odbiór wizualny, a tym samym znacząco zaburzając ład przestrzenny tworzony przez otaczający układ urbanistyczny.

Zatem mając na względzie istniejące uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne krajobrazu kulturowego, w którym zaplanowano lokalizację wnioskowanego obiektu należy stwierdzić, że realizacja przedmiotowej inwestycji oznaczałaby naruszenie w/w przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określających:

- ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań w sprawach ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów
- konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym:
 - wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - walorów architektonicznych i krajobrazowych;
 - potrzeby interesu publicznego

Podsumowując należy stwierdzić, że ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji nie jest możliwe z powodu sprzeczności, jaka zachodzi pomiędzy przebiegiem wyznaczonej zgodnie z § 4. ww. Rozporządza obowiązującej linii nowej zabudowy, a określonym we wniosku położeniem i zakresem terenu inwestycji, a także z powodu niedopuszczalnej dysproporcji pomiędzy wielkością wnioskowanego wskaźnika powierzchni zabudowy, a tymże wskaźnikiem wyznaczonym w oparciu o wyniki analizy - w sposób zgodny z § 5. ww. Rozporządzenia.

Przedstawione powyżej przesłanki uniemożliwiające ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego są następstwem braku (w obszarze poddanym analizie) działki sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej, która 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.

Zatem w przypadku przedmiotowej inwestycji nie został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest jednoznaczną przesłanką do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

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.

Projekt decyzji przygotowała Magdalena Kozub uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej UMK na stronie dotyczącej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

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

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

Terrapin (Chelonia) or Cheloneba

1.

- 5

AU-02-6.6730.2.474.2020.WMA

ZALĄCZNIK NR 1
do decyzji Nr AU-2/6730.2/ 88 /2021
z dnia 2021-01-29

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

dla zamierzenia pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażami wbudowanymi na dz. nr 72/1 obr. 31 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i drogą na dz. nr 72/1, 71/9, 71/13, 73/1, 80/26, 182/38, 182/42, 222/3 279/14, 279/15, z dojściem i dojazdem od ul. Kobierzyńskiej z dz. nr 182/42 obr. 31, po dz. nr 279/15 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego 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 Urbanistyczno-Architektonicznego (powołanego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014 r., zmienionym następnie Zarządzeniem Nr 2330/2015 z dnia 31.08.2015 r. o zmianie zarządzenia Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014 r. w sprawie powołania Zespołu Urbanistycznego, zmienionym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 336/2019 z dnia 15.02.2019 r. w sprawie powołania Zespołu Urbanistyczno-Architektonicznego). Członkami Zespołu są osoby spełniające warunki, o których mowa w art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 ustawy, a więc osoby posiadające wiadomości specjalne z dziedziny architektury i urbanistyki, szeroką wiedzę, przygotowanie merytoryczne i doświadczenie, które bez wątpienia winny być uwzględniane przy sporządzaniu analizy urbanistyczno-architektonicznej w zakresie oceny wpływu projektowanego zamierzenia na kształtowanie, bądź zaburzenie ładu przestrzennego. Jednocześnie są to osoby będące pracownikami organu.

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

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

i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, a także wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej, stała u podstaw powołania Zespołu Urbanistyczno-Architektonicznego.

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

Na posiedzeniu w dniu 03.09.2020r. 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. na terenie inwestycji nie znajdują się grunty rolne ani leśne, podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1205, z późn. zm.),
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 działki nr 72/1 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego w Krakowie 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. W przedmiotowym przypadku za front działki objętej wnioskiem (dla zabudowy kubaturowej) należy uznać granicę pomiędzy dz. nr 72/1 i dz. nr 279/15, gdyż zgodnie z wnioskiem Inwestora, ta część działki nr 72/1 przylega do drogi z której planowany jest wjazd. Szerokość frontu dz. nr 72/1 tj. długość linii będącej granicą pomiędzy dz. nr 72/1 i dz. nr 279/15 - wynosi ok. 25,5m. Zatem w przedmiotowej sprawie obszar ten należy wyznaczyć w odległości min. 77m (trzykrotność szerokości frontu terenu objętego wnioskiem) od granic terenu objętego wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej.

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

zwiększać, bądź zmniejszać np. średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego wnioskiem(...)”.

Zdaniem Kolegium, wyrażonym w decyzji znak: SKO.ZP/415/1303/2011 z dnia 28.02.2012 r. „(...)organ wyznaczając obszar analizowany w granicach większych niż dopuszcza to rozporządzenie winien szczegółowo uzasadnić i wyjaśnić, dlaczego w konkretnej sprawie zachodzi potrzeba wyznaczenia takiego, a nie innego obszaru analizowanego, gdyż w przeciwnym wypadku zawsze można uznać, że obszar został wyznaczony dowolnie odpowiednio do konkretnego zamierzenia inwestora.(...)Obowiązkiem organu jest bowiem określenie sąsiedztwa działki objętej projektowaną inwestycją nie w sposób automatyczny, ale w zgodzie ze specyfiką okolicy.(...)wyznaczenie granic obszaru analizowanego w odległości zdecydowanie przewyższającej tę ustaloną w rozporządzeniu wydaje się być działaniem noszącym znamię dowolności, co czyni zasadnym związany z tym zarzut naruszenia art. 7, art. 77 i art.80 k.p.a.(...)”.

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

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

co nie narusza w żaden sposób tego przepisu. Granice obszaru analizowanego mają bowiem służyć poszukiwaniu "działki sąsiedniej" i jego wyznaczenie jest wskazaniem, które spośród działek sąsiednich będą stanowiły punkt odniesienia do ustalenia "wymagań dotyczących nowej zabudowy", o jakich mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp. Z przeprowadzonej analizy wynika, że ww. obszar zawiera charakterystyczne dla danego terenu funkcje i sposób zagospodarowania. W związku z tym nie było jakichkolwiek podstaw aby rozszerzać jego granice do 500 czy 1000 m, tak aby w dalszej odległości znaleźć nieruchomość zabudowaną w taki sposób, jak oczekiwał tego wnioskodawca(...)"

Teren objęty przedmiotowym wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej to dwie działki stanowiące środkową część znacznie większego obszaru, użytkowanego obecnie jako skwer miejski. Jego powierzchnia wynosi 698 m². Wnioskowany teren inwestycji to nieruchomość znacznie mniejsza od większości pozostałych zabudowanych działek zlokalizowanych w obszarze analizowanym. Mniejsza jest jedynie powierzchnia działki nr 189, tworzącej wraz z działkami nr 190 i 191 w całości wspólnie użytkowaną nieruchomość (współwłasności, jeden wjazd i zagospodarowanie) o łącznej powierzchni 0,2769 ha. W kontekście powyższego stwierdzono, że skoro w obszarze analizowanym, wyznaczonym jako trzykrotna szerokość terenu objętego wnioskiem (szerokość działki nr 73/1) znajdują się zabudowane nieruchomości o zbliżonych powierzchniach, a wyznaczony obszar obejmuje prawie całą zabudowę południowo-zachodniej strony ul. Rostworowskiego (z wyłączeniem stacji benzynowej, której obiekty – wiata nad dystrybutorami i niski parterowy pawilon - całkowicie odbiegają od przedstawionej formy i charakteru projektowanego budynku), to jest wystarczający dla przeanalizowania możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu inwestowanej nieruchomości. Obszar ten pozwala na określenie parametrów i cech dominujących w sąsiedztwie, które winny być kontynuowane na niewielkim terenie objętym wnioskiem planowanym pod budowę inwestycji kubaturowej. Stwierdzono zatem, że poszerzanie obszaru analizowanego w przedmiotowej sprawie byłoby całkowicie nieuzasadnione.

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, w rejonie północno-zachodniego narożnika skrzyżowania ulic Kobierzyńskiej i ciągu ulic Rostworowskiego - Ruczaj. Dominację przestrzenną obszaru stanowią szerokie ciągi komunikacyjne ww. ulic, luźno obudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (pozostałość dawnej zabudowy wiejskiej Kobierzyna), które uległy przybudowie i nadbudowanie oraz budynkami wielorodzinnymi (bloki osiedla Ruczaj z lat siedemdziesiątych). 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. Obszar analizowany obejmuje zabudowę tylko północno-zachodniego narożnika ww. skrzyżowania.

Z uwagi na to, że tylko niewielki fragment bloku nr 11 na dz. nr 65/10 (mniej niż 1/4 rzutu budynku) usytuowanego po północno-wschodniej stronie ul. Rostworowskiego, znajduje się w granicach obszaru analizowanego nie poddano go szczegółowej analizie.



teren inwestycji

zdefiniowanej i dominującej roli w otaczającym układzie urbanistycznym, stwarzałyby bezwzględny wymóg kontynuacji w przypadku lokalizacji nowego obiektu na wnioskowanym terenie inwestycji. Wzdłuż ulicy Rostworowskiego nie stwierdzono występowania zabudowy, której kondygnacje podziemne wysunięte byłyby przed linie zabudowy wyznaczone przez główne nadziemne bryły budynków.

Ponadto w trakcie opracowania analizy sprawdzono czy w obszarze poddanym analizie, linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (w stosunku do terenu inwestycji) jest z godna z przepisami odrębnymi - tj. Art. 43. Ust. 1. *ustawy o drogach publicznych*, który mówi :

1. Obiekty budowlane przy drogach oraz nie będące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

Lp. Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1 Autostrada	30 m	50 m
2 Droga ekspresowa	20 m	40 m
3 Droga ogólnodostępna:		
a) krajowa	10 m	25 m
b) wojewódzka, powiatowa	8 m	20 m
c) gminna	6 m	15 m

Analiza wykazała, że w obszarze analizowanym, linia istniejącej zabudowy na wszystkich działkach sąsiednich (w stosunku do terenu inwestycji) jest z godna z przepisami odrębnymi - tj. Art. 43. ust. 1. *ustawy o drogach publicznych*.

Wniosek przewiduje lokalizację budynku w odległości ok. 10,0m od granicy z działką drogową nr 182/42 obr. 31 Podgórze (ul. Rostworowskiego).

Wyniki:

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

1. „*obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich*” – *przestrzenną obudowę południowo - zachodniej strony ul Rostworowskiego tworzą obecnie budynki o mocno zróżnicowanych odległościach od pasa drogowego. Budynki te nie wyznaczają czytelnej i jednolitej linii istniejącej zabudowy, która narzucałaby bezwzględny wymóg kontynuacji w przypadku lokalizacji nowego obiektu na wnioskowanym terenie inwestycji. Przeprowadzona analiza wykazała, że linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (w stosunku do terenu inwestycji) przebiega tworząc uskok.
Zatem w przedmiotowym przypadku zachodzi sytuacja, do której odnosi się z § 4. ust. 3 ww. Rozporządzenia – „linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok” W związku z powyższym linia nowej zabudowy powinna być wyznaczona na podstawie § 4. ust. 3 ww. Rozporządzenia. Tym samym § 4. ust. 1 ww. Rozporządzenia nie powinien stanowić podstawy prawnej do wyznaczenia linii nowej zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.*
2. „*w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami*” - *przeprowadzona analiza urbanistyczno – architektoniczna wykazała, że na wszystkich działkach sąsiednich (w stosunku do terenu inwestycji) linia istniejącej zabudowy jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodna z Art. 43. 1. ustawy o drogach publicznych, tj. minimalna odległość istniejącej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni zarówno dla ul. Rostworowskiego, jak i dla ul. Kobierzyńskiej spełnia wymagane odległości określone w ustawie o drogach publicznych.*
Oznacza to, że sytuacja, o której jest mowa w § 4. ust. 2 ww. Rozporządzenia nie zachodzi w przedmiotowym przypadku, tym samym przepis ten nie powinien stanowić podstawy prawnej do wyznaczenia linii nowej zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

3. „jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się, jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego – w przedmiotowym zamierzeniu inwestycyjnym zachodzi dokładnie taka sytuacja, jaką opisano w zacytowanym powyżej o § 4 ust. 3 ww. Rozporządzenia, tj. linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok. Czyli biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania przestrzenne właśnie § 4 ust. 3 ww. Rozporządzenia powinien być podstawą do wyznaczenia linii nowej zabudowy dla wnioskowanego obiektu. Jak wykazała analiza w większej odległości od pasa drogowego ulicy Rostworowskiego zlokalizowany jest budynek wielorodzinny na dz. nr 222/3, stojący w odległości ok. 58,5m od pd. – zach. granicy działki drogowej nr 182/42. Oznacza to że linia nowej zabudowy wyznaczona zgodnie z § 4 ust. 3 ww. Rozporządzenia, jako kontynuacja linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, będzie przebiegała w odległości ok. 58,5m od pd. – zach. granicy działki drogowej nr 182/42. Tym samym linia nowej zabudowy wyznaczona na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588), będzie przebiegała poza wnioskowanym terenem inwestycji.

Oznacza, to, że z powodu zdefiniowanych w wyniku przeprowadzonej analizy, istniejących w obszarze analizowanym uwarunkowań urbanistyczno - architektonicznych i kompozycyjno - przestrzennych, nie jest możliwe zrealizowanie planowanej inwestycji na terenie określonym we wniosku. Skutkuje to koniecznością wydania decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

4. dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Przytoczony powyżej przepis daje możliwość wyznaczenia linii nowej zabudowy w sposób odmienny niż określono to w § 4. ust. 1., ust. 2., ust. 3. ww. Rozporządzenia. Możliwość ta jest jednak obwarowana istotnym warunkiem – „inne wyznaczenie linii nowej zabudowy” musi wynikać z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy – tzw. analizy urbanistyczno-architektonicznej.

W przedmiotowym przypadku po wnikliwym przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań urbanistyczno - architektonicznych oraz kompozycyjno - przestrzennych, w tym zwłaszcza uwarunkowań dotyczących linii zabudowy nie znaleziono żadnych przesłanek, które mogłyby przemawiać za wyznaczeniem linii zabudowy w sposób inny niż przewidziano to w § 4. ust. 1 lub ust. 2 lub też ust. 3. ww. Rozporządzenia.

Podsumowując przedstawione powyżej wyniki analizy w zakresie linii zabudowy należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest pod kątem konkretnego zamierzenia inwestycyjnego, a proces dochodzenia do pozytywnych (lub też negatywnych) konkluzji kształtujących dany stosunek administracyjny, odbywa się na podstawie zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, a więc przez zrównoważone nawiązanie do zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, w sposób tworzący spójny układ urbanistyczno-architektoniczny łączący zabudowę istniejącą i projektowaną na zasadzie harmonijnych relacji przestrzennych.

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

Wyjaśniając ewentualne wątpliwości dotyczące linii zabudowy, jakie mogą budzić niniejsze wyniki analizy, należy w tym miejscu przytoczyć następujący wyrok Sądu.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 27.04.2017 znak II SA/Gd 64/17: „(...)wyjaśnić przy tym należy, że nawet gdyby zaakceptować stanowisko skarżących, domagających się rozszerzenia obszaru analizowanego, to w dalszym ciągu zasada dobrego sąsiedztwa ze względu na dostosowanie analizowanej inwestycji do obowiązujących linii zabudowy

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

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

Zabudowa obszaru analizowanego charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem form, gabarytów i cech sposobu zagospodarowania terenów działek, co znajduje odzwierciedlenie w kształtowaniu się wskaźników wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni poszczególnych nieruchomości. W obszarze analizowanym wskaźniki te kształtują się od ok. 10% (dz. nr 191 obr. 31 Podgórze) do ok. 43% (dz. nr 189).

Szczegółowe dane i wyliczenia dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Średni wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi ok. 21%.

Przedmiotem obliczeń był wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek zabudowanych w całym obszarze analizowanym (zabudowa uwidoczniiona na dostępnych mapach, w co najmniej 50% zlokalizowana w granicach obszaru analizowanego). Wskaźnik dla wspólnie użytkowanej nieruchomości, złożonej z działek nr 190, 189 i 191 wynosi ok. 17%.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek jw. jest zróżnicowany, wynosi od 0% do ok. 70%. Obliczenia powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach są szacunkowe – ze względu na niejednokrotny brak dostępu obliczenia p.b.cz. dokonywane są niekiedy w oparciu o zdjęcia satelitarne.

Wyniki:

Wniosek przewiduje budowę budynku o powierzchni zabudowy ok. 180 m² na terenie o powierzchni 486m² – tyle wynosi powierzchnia terenu przewidzianego pod inwestycję kubaturową, tj. powierzchnia działki nr 72/1 obr. 31 Podgórze (zgodnie z bazą danych w programie MSIP) co generuje dla przedmiotowej inwestycji wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego pod zabudowę o wartości ok. 37%.

Wnioskowany udział powierzchni biologicznie czynnej – 180m² generuje wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – ok. 37%.

Zgodnie z § 5. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się w następujący sposób:

1. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego – przeprowadzona analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że średni wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi ok. 21%.
Oznacza to, że wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy **bardzo przewyższa wielkość średniego wskaźnika 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 § 3 ust. 1.
Po wnikliwym przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań urbanistyczno - architektonicznych, w tym zwłaszcza uwarunkowań dotyczących wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, nie znaleziono żadnych przesłanek, które mogłyby przemawiać za wyznaczeniem przedmiotowego parametru w sposób inny niż przewidziano to w § 5. ust. 1.
Bardzo duża dysproporcja pomiędzy wnioskowaną wielkością wskaźnika (ok. 37%), a średnią wielkością tego parametru dla obszaru analizowanego (ok. 21%), przy równoczesnym braku przesłanek (wynikających z analizy urbanistyczno-architektonicznej) przemawiających za wyznaczeniem innego (niż średni dla obszaru) wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, są równoznaczne z wykluczeniem możliwości realizacji planowanej inwestycji na terenie wskazanym we wniosku, co **jest jednoznaczne ze wskazaniem do wydania decyzji odmownej.**

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

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych zabudowy istniejącej są znacznie zróżnicowane. Jako szerokości elewacji frontowych przyjęto całkowite szerokości zabudowy w rzucie ortogonalnym od strony wjazdów. Wynoszą one od ok. 8 m (dom na dz. nr 191) do ok. 52 m (budynek wielorodzinny na dz. 222/3). Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 20 m. Bryły większości budynków są rozczłonkowane.

Wniosek przewiduje budowę budynku o szerokości elewacji frontowej ok. 21,0m (elewacja od strony ul. Rostworowskiego).

Szczegółowe dane i wyliczenia dotyczące szerokości elewacji frontowych w obszarze przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Wyniki:

Zgodnie z § 6. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w decyzji o warunkach zabudowy szerokość elewacji frontowej wyznacza się w następujący sposób:

1. szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%; - analiza obszaru wykazała, że średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 20 m, zastosowanie tolerancji do $\pm 20\%$ pozwala na realizację budynku o szerokości elewacji frontowej z przedziału od ok. 16 m do ok. 24 m. Wnioskowana szerokość nie mieści się w tym przedziale.

Niemniej jednak, jak to zostało przedstawione powyżej, analiza urbanistyczno-architektoniczna przeprowadzona w zakresie linii zabudowy, a także w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy, wykazała, że nie jest możliwa realizacja wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na określonym we wniosku terenie. Stanowi to jednoznaczne wskazanie do decyzji odmownej.

W związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla ustalania przedmiotowego parametru, zatem po przeprowadzeniu analizy odstąpiono od jego wyznaczania.

2. dopuszcza się wyznaczanie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3. ust. 1.; w związku z przedstawionymi powyżej wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, w zakresie linii zabudowy, a także w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy, które skutkują koniecznością wydania decyzji odmownej, brak jest uzasadnienia dla ustalania przedmiotowego parametru, zatem po przeprowadzeniu analizy odstąpiono od jego wyznaczania.

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. 4 m (okap domu na dz. nr 197, a ok. 34 m (górna krawędź attyki południowo-zachodniego segmentu budynku na dz. nr 222/3).

Określono je na podstawie laserowego skanu miasta. Wysokości te w stosownym do potrzeb analizy przybliżeniu odpowiadają stanowi istniejącemu, nie są jednak precyzyjnymi pomiarami geodezyjnymi.

Szczegółowe dane i wyliczenia dotyczące wysokości elewacji frontowych w obszarze przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Rzędna terenu inwestycji wynosi ok. 214,70 m n.p.m. przy północnej granicy terenu objętego wnioskiem pod budowę inwestycji kubaturowej i ok. 214,91 m n.p.m. przy jego granicy południowej, średnio ok. 214,80 m n.p.m.

Wniosek przewiduje realizację budynku o wysokości elewacji frontowej do 11,0m.

Wyniki:

Zgodnie z § 7. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w decyzji o warunkach zabudowy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wyznacza się w następujący sposób:

1. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich;
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 § 3 ust.1.;

W związku z przedstawionymi powyżej wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, w zakresie linii zabudowy, a także w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy, które stanowią jednoznaczne wskazanie do decyzji odmownej, brak jest uzasadnienia dla ustalania przedmiotowego parametru, zatem przeprowadzeniu analizy odstąpiono od jego wyznaczania.

f. Geometria dachu.

Geometria dachów istniejącej zabudowy jest zróżnicowana. W obszarze analizowanym występują dachy płaskie i dachy połaciowe (dwuspadowy i wielospadowy), o spadkach połaci między 20° ÷ 35° , symetryczne, z tym że dominują dachy płaskie. Kalenice główne znajdują się na wysokościach ok. 8 m i ok. 13 m, ich kierunek jest zbliżony do równoległego do frontów działek. Poddasze użytkowe budynku na dz. nr 197 doświetlają okna połaciowe.

Wniosek przewiduje dach płaski.

Taka forma dachu występuje w obszarze analizowanym i przy ul. Rostworowskiego.

Szczegółowe dane i wyliczenia dotyczące geometrii dachów w obszarze przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszej analizy.

Wyniki:

Zgodnie z § 8. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588), w decyzji o warunkach zabudowy geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym;

W związku z przedstawionymi powyżej wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, w zakresie linii zabudowy, a także w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy, które stanowią

jednoznaczne wskazanie do decyzji odmownej, brak jest uzasadnienia dla ustalania przedmiotowego parametru, zatem po przeprowadzeniu analizy odstąpiono od jego wyznaczania.

W podsumowaniu należy podkreślić, że przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Celem zasady „dobrego sąsiedztwa” jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ww. ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że nie jest możliwe, aby planowana zabudowa wpisała się w sposób harmonijny w zastany ład przestrzenny. Dopuszczenie zabudowy w miejscu wskazanym we wniosku byłoby sprzeczne z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w sytuacji braku planu dopuszcza tylko niewielką ingerencję w zakres istniejącego ładu przestrzennego. Ustawodawca dopuszcza jedynie uzupełnianie i kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, temu służą zapisy zawarte w § 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)

Zabudowa istniejąca działek obszaru analizowanego nie daje możliwości ustalenia wymagań dla nowej zabudowy, w tym zwłaszcza linii nowej zabudowy, a także wskaźnika powierzchni nowej zabudowy, które umożliwiłyby lokalizację na terenie objętym wnioskiem budynku o parametrach określonych we wniosku. Sytuacja taka ma miejsce ponieważ brak jest w obszarze analizowanym działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej i zagospodarowanej w sposób pozwalający na ustalenie wszystkich parametrów planowanej inwestycji zgodnie z § 4, § 5, § 6, § 7 i § 8 w/w rozporządzeniem.

Tym samym nie został spełniony warunek ustawy zapisany w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy. W konsekwencji dla inwestycji wnioskowanej konieczne jest wydanie decyzji odmownej.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Teren ma pośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ulica Rostworowskiego (docelowo Trasa Łagiewnicka –będąca obecnie w trakcie realizacji) poprzez drogę wewnętrzną na dz. nr 182/42, 279/12 obr. 31 Podgórze oraz projektowaną drogę wewnętrzną na dz. 279/12, 279/14, 279/15 obr. 31 Podgórze (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym*);

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

W rejonie inwestycji znajduje się pełne uzbrojenie miejskie. Obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Planowane jest przyłączenie planowanej inwestycji do sieci miejskich.

Zgodnie z oświadczeniem Tauron Dystrybucja istnieje możliwość przyłączenia budynku usługowego z garażem podziemnym do sieci energetycznej z mocą 150 kW. Przyłączenie to będzie wymagać budowy linii kablowej niskiego napięcia z rozdzielni nN stacji transformatorowej nr 33502 na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

Zasilanie instalacji odbiorczych planowanej inwestycji w oparciu o wysokoparametrową sieć ciepłowniczą 2 x DN 250, znajdującą się na zachód od ww. inwestycji lub magistralną sieć ciepłowniczą 2 x DN 800, znajdującą się na północ od działek nr 72/1 i 73/1 jest możliwe na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

Doprowadzenie wody do planowanego budynku usługowego w oparciu o sieć wodociągową DN 200 mm, przebiegającą po południowej stronie planowanej inwestycji w działce nr 80/26 jest możliwe na warunkach dysponenta sieci.

Odprowadzenie ścieków z planowanej inwestycji w oparciu o sieć kanalizacji ogólnospławnej Ø 900/1350 mm w ul. Rostworowskiego wymaga realizacji przyłącza kanalizacyjnego i retencji wód opadowych. Warunkiem realizacji ww. przyłącza kanalizacyjnego w oparciu o ww. odbiornik jest wykazanie możliwości przyszłościowego przepięcia przyłącza kanalizacyjnego do nowoprojektowanej sieci kanalizacyjnej ul. Rostworowskiego.

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

6. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH.

Na terenie inwestycji nie znajdują się grunty rolne ani leśne, podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1205, z późn. zm.).

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.

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

Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że inwestycja określona we wniosku **nie spełnia łącznie wymogów art. 61, ust. 1, pkt. 1÷5** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej (tj. działce nr 190 obr. 34 Podgórze); **natomiast linia nowej zabudowy jaką determinuje istniejąca zabudowa dla terenu objętego wnioskiem, a także wskaźnik powierzchni nowej zabudowy generowany przez istniejącą zabudowę, wykluczają realizację budynku o wnioskowanych cechach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;**
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. na terenie inwestycji nie znajdują się grunty rolne ani leśne, podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1205, z późn. zm.),
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.

WNIOSKI Z ANALIZY URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNEJ – UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIĘCIA

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

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej, przez który rozumie się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (por. art.2 pkt 14 cytowanej ustawy).
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) na terenie inwestycji nie znajdują się grunty rolne ani leśne, podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1205, z późn. zm.),

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przedmiotem niniejszego wniosku jest budowa nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego usługowego z garażami. Zgodnie z wnioskiem Inwestora planowany obiekt budowlany miałby mieć następujące parametry : powierzchnia zabudowy - ok. 180m², szerokość elewacji frontowej - ok. 14,0m, wysokość – do 11,0m, dach płaski.

Wnioskowany obiekt budowlany wymagał przeanalizowania wyznaczonego obszaru pod kątem istniejących w terenie uwarunkowań, dla określenia wymagań dotyczących realizacji inwestycji określonej we wniosku.

Lokalizacja wnioskowanego obiektu w otoczeniu istniejącej zabudowy o zdefiniowanym układzie urbanistycznym, w eksponowanym widokowo miejscu, wymaga starannego sprawdzenia czy wnioskowany obiekt (w przypadku jego zrealizowania) będzie spełniał wymagania ładu przestrzennego rozumianego, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Przeprowadzona wnikliwa analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, że w przedmiotowym przypadku linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w stosunku do terenu inwestycji przebiega tworząc uskoki.

W takim przypadku zgodnie z § 4 ust. 3 Rozporządzenia „*obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego*”.

Linia nowej zabudowy wyznaczona w opisany powyżej sposób przebiega poza wnioskowanym terenem inwestycji (co przedstawiono na załączniku graficznym do analizy).

Oznacza to, że w przedmiotowym przypadku, linia nowej zabudowy wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – w szczególności 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 terenu* (Dz.U.nr164 poz.1588) - **nie dopuszcza możliwości zlokalizowania wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym we wniosku terenie.**

Brak możliwości zlokalizowania wnioskowanego obiektu na wskazanym terenie inwestycji jest jednoznacznie determinowany układem urbanistycznym istniejącej zabudowy w analizowanym obszarze, w tym zwłaszcza konfiguracją przestrzenną budynków względem drogi publicznej (budynków po południowo – zachodniej stronie ul. Rostworowskiego).

Przeprowadzona wnikliwa analiza urbanistyczno-architektoniczna, wykazała, że w badanym obszarze, przy istniejącym układzie zabudowy, nie jest możliwe wskazanie takiego przebiegu linii nowej zabudowy, by wyznaczona linia była zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. i równocześnie pozwalała na zrealizowanie planowanej inwestycji na określonym we wniosku terenie,

Na podstawie wyników analizy stwierdzić należy, że sposób zabudowy na działkach sąsiednich w stosunku do terenu inwestycji (dostępnych z tej samej drogi publicznej) jest taki, że wyznaczona na podstawie § 4 ust. 3 Rozporządzenia obowiązująca linia nowej zabudowy, przebiega poza

wnioskowanym terenem inwestycji, a zatem uniemożliwia usytuowanie wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na terenie wskazanym we wniosku.

Tym samym analiza wykazała, że w obszarze analizowanym brak jest działki sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, w szczególności w zakresie linii zabudowy (kontynuacji tej linii). Zatem w przypadku przedmiotowej inwestycji nie został spełniony przytoczony na wstępie warunek zawarty w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest jednoznaczną przesłanką do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Ponadto analiza wykazała bardzo dużą dysproporcję pomiędzy wnioskowaną wielkością wskaźnika powierzchni zabudowy (ok. 41,5%), a średnią wielkością tego parametru obliczoną dla obszaru analizowanego (ok. 21%), przy równoczesnym braku przesłanek (wynikających z analizy urbanistyczno-architektonicznej) przemawiających za wyznaczeniem innego (niż średni dla obszaru) wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy, co wyklucza możliwość realizacji inwestycji o ww. wnioskowanym parametrze, na terenie wskazanym we wniosku, zatem jest to również wskazanie do wydania decyzji odmownej.

W tym miejscu należy wskazać iż zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1, pkt 2, pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, a także potrzeby interesu społecznego. Przy czym zgodnie z art. 2 pkt. 1 w/w ustawy, przez ład przestrzenny należy rozumieć „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”

Przeprowadzona analiza wykazała, że wnioskowany budynek (w przypadku jego realizacji) byłby negatywnym przykładem, przypadkowej lokalizacji nowego obiektu architektonicznego; lokalizacji, która nie respektuje istniejących uwarunkowań kompozycyjno - estetycznych, degraduje przestrzeń publiczną miasta (będącą wspólnym dobrem wszystkich mieszkańców), wpływając negatywnie na jej odbiór wizualny, a tym samym znacząco zaburzając ład przestrzenny tworzony przez otaczający układ urbanistyczny.

Zatem mając na względzie istniejące uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne krajobrazu kulturowego, w którym zaplanowano lokalizację wnioskowanego obiektu należy stwierdzić, że realizacja przedmiotowej inwestycji oznaczałaby naruszenie w/w przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określających:

- ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań w sprawach ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów
- konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym:
 - wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - walorów architektonicznych i krajobrazowych;
 - potrzeby interesu publicznego

Podsumowując należy stwierdzić, że ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji nie jest możliwe z powodu sprzeczności, jaka zachodzi pomiędzy przebiegiem wyznaczonej zgodnie z § 4. ww. Rozporządza obowiązującej linii nowej zabudowy, a określonym we wniosku położeniem i zakresem terenu inwestycji, a także z powodu niedopuszczalnej

dysproporcji pomiędzy wielkością wnioskowanego wskaźnika powierzchni zabudowy, a tymże wskaźnikiem wyznaczonym w oparciu o wyniki analizy - w sposób zgodny z § 5. ww. Rozporządzenia.

Przedstawione powyżej przesłanki uniemożliwiające ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego są następstwem braku (w obszarze poddanym analizie) działki sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej, która 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.

Zatem w przypadku przedmiotowej inwestycji nie został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, co jest jednoznaczną przesłanką do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Ponadto jak wykazano powyżej ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji stałoby w sprzeczności z treścią art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 1, pkt 2, pkt 9, *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Przedstawione powyżej wnioski – wyniki analizy urbanistycznej stanowią jednoznaczne wskazanie do odmowy wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażami wbudowanymi na dz. nr 72/1 obr. 31 Podgórze wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na dz. nr 72/1, 71/9, 71/13, 73/1, 80/26, 182/38, 182/42, 222/3 279/14, 279/15, z dojściem i dojazdem od ul. Kobierzyńskiej z dz. nr 182/42 obr. 31, po dz. nr 279/15 obr. 31 Podgórze przy ul. Rostworowskiego w Krakowie”.

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. Magdalena Kozub

GLÓWNY SPECJALISTA

Magdalena Kozub

GLÓWNY SPECJALISTA
Teresa Duda
W Wydziale Urbanistyki i Architektury