

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA  
AU-02-7.6730.2.1336.2012.LBI

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY  
I URBANISTYKI

30-533 Kraków, Rynek Podgórski

DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 1143 /2017

USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Kraków, dnia 07.09.2017r.

S.M. WIDOK					
RN	PZ	PT	PF	PR	PK
PS	PC	PA	PB	PK	PJ
PD	TR	TI	TW	TP	
FC	FK	FE	FR	FW	

Data wpływu 2017-09-19

Nr rejestru 4507 Dekretacja

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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 roku 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 i art. 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016 poz. 23 ze zm.), w związku z art. 25 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (Dz. U. 2016 poz. 2255) /w odniesieniu do spraw wszczętych przed dniem 1.01.2017 r./ oraz art. 29 ust. 6 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. 2016 poz. 1440 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Piotra Bień – „Studio Plan-Piotr Bień”, ul. Mazowiecka 5/14, 30-019 Kraków, z dnia 10.07.2012 r., (doprecyzowanego w dniu 30.06.2016 r.),

#### umarza się postępowanie

w sprawie ustalenia warunków zabudowy w zakresie części wnioskowanych robót budowlanych zlokalizowanych na działce nr 468 obr. 6 Krowodrza położonej w granicach obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bronowice Małe-Tetmajera” - Uchwała NR LIX/813/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 6 listopada 2012 r. Nr 5524) – zgodnie z załącznikiem Nr 2, oraz robót budowlanych obejmujących budowę zjazdu z drogi publicznej ul. Balickiej w Krakowie,

#### oraz ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pomieszczeniami handlowo-usługowymi i garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działkach nr: 124/7, 124/6, 122/3, 121/3, 120/4, 120/5, 118/1, 119/3, 117/3, 116/3, 116/4, 114/4, 114/6, 114/8, 114/9, 137/53, 460/1, 460/2, 460/3 obr. 6 Krowodrza, budowa infrastruktury technicznej na działkach nr: 137/55, 455/2, 455/3, 455/5, 455/55, 455/56, 460/1, 115/2, 421/6, 114/8, 114/9, 114/10 obr. 6 Krowodrza, przy ul. Balickiej w Krakowie”.

#### Załączniki:

- Nr 1 – warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- Nr 2 – część graficzna warunków zabudowy, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (oryginalna kopia mapy w aktach sprawy)
- Nr 3 – część tekstowa wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej
- Nr 4a i 4b – część graficzna wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (oryginalna kopia mapy w aktach sprawy).

Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

#### UZASADNIENIE

W dniu 10.07.2012r., do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Pana Piotra Bień – „Studio Plan-Piotr Bień” o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pomieszczeniami handlowo-usługowymi i garażem podziemnym na działkach nr 124/7, 124/6, 122/3, 121/4, 121/5, 120/4, 120/5, 118/1, 119/3, 117/3, 116/3, 116/4, 114/4, 114/6, 114/8, 114/9, 137/53, 460/1, 460/2, 460/3 obr. 6 Krowodrza wraz z budową wjazdu z ul. Balickiej na działkach nr 418/31, 114/4, 114/6

obr. 6 Krowodrza oraz budową infrastruktury technicznej na działkach nr 455/2, 455/3, 455/5, 455/55, 455/56, 137/55, 421/6, 115/2 obr.6 Krowodrza przy ul. Balickiej w Krakowie”.

Dnia 01.07.2016r. Inwestor dokonał zmiany wniosku, w zakresie granic terenu przewidzianego pod wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, odpowiednio korygując nazwę inwestycji na: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pomieszczeniami handlowo-usługowymi i garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działkach nr: 124/7, 124/6, 122/3, 121/3, 120/4, 120/5, 118/1, 119/3, 117/3, 116/3, 116/4, 114/4, 114/6, 114/8, 114/9, 137/53, 460/1, 460/2, 460/3 obr. 6 Krowodrza, budowa zjazdu z ul. Balickiej z działki nr 468 obr. 6 Krowodrza, budowa infrastruktury technicznej na działkach nr: 137/55, 455/2, 455/3, 455/5, 455/55, 455/56, 460/1, 115/2, 421/6, 114/8, 114/9, 114/10 obr. 6 Krowodrza, przy ul. Balickiej w Krakowie”.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, iż w niniejszej sprawie, zastosowanie znajduje art. 4 ust. 1 i 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na tej podstawie stwierdzić należy, że określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzji o warunkach zabudowy. Zatem zgodnie z art. 59 ust. 1 powołanej ustawy, zmiana zagospodarowania polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia warunków zabudowy wyłącznie w przypadku braku planu miejscowego.

W przedmiotowej sprawie stwierdzono, że część terenu, na którym planowana jest inwestycja, tj. na działkach nr 468 obr. 6 Krowodrza, znajduje się w obszarze obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bronowice Małe-Tetmajera” - Uchwała NR LIX/813/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 6 listopada 2012 r. Nr 5524).

Wobec powyższego nie zachodzi możliwość ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, a zatem postępowanie w sprawie dz. nr 468 obr. 60 Krowodrza, jest bezprzedmiotowe i jako takie winno być umorzone.

Pozostała część terenu inwestycji nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i następne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania ustalono, iż w niniejszej sprawie, w związku z obowiązującym od dnia 1.01.2017r. brzmieniem art. 29 ust. 6 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych wywołanym wejściem w życie ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców, brak podstaw do ustalenia warunków dla objętego wnioskiem zjazdu z drogi publicznej. Zgodnie z art. 29 ust. 6 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych, budowa lub przebudowa zjazdu na podstawie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 [zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu], nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z powyższym, postępowanie o ustalenie warunków zabudowy dla części wnioskowanej inwestycji obejmującej budowę zjazdu stało się bezprzedmiotowe.

W toku postępowania, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) oraz w związku z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017 poz. 1257), projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Ministra Środowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 tej ustawy, w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Tym samym, z uwagi na nie zajęcie stanowiska przez Ministra Środowiska we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

Ponadto, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) oraz w związku z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017 poz. 1257), projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Marszałka Województwa Małopolskiego w Krakowie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 tej ustawy, w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa

się za dokonane. Tym samym, z uwagi na nie zajęcie stanowiska przez Marszałka Województwa Małopolskiego we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

Zwraca się jednak uwagę, że milczące uzgodnienie, dokonane na etapie ustalania warunków zabudowy, nie przesądza o treści stanowiska tego organu na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego, o ile takie stanowisko (w formie odpowiedniej opinii, uzgodnienia, pozwolenia itp.) jest wymagane przepisami prawa.

Ponadto w toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 08.02.2017 r., znak: IW.460.1.966.2016, w zakresie obsługi komunikacyjnej;
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia 28.08.2012 r., znak: AU-02-7.6730.2.1336.2012.PFRWSNL, z dnia 16.08.2016 r., znak: AU-02-7.6730.2.1336.2012.LBI, w zakresie ochrony środowiska;
3. Opinię Rady Dzielnicy VI Bronowice z dnia 06.09.2012 r., Uchwała Nr 45/2012 Zarządu Dzielnicy VI Bronowice z dnia 28 sierpnia 2012 r.

W wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to znaczy, że:

- 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 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
- 4) teren objęty decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 poz. 1161) przepisów rozdziału 2 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Danuta Szyszko, uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.).

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 postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

Pismem z dnia 25.07.2017 r., ID/7305/2017, Spółdzielnia Mieszkaniowa im. T. Kościuszki wniosła, cyt.: „(...) stanowczy sprzeciw wobec dokonywania ustaleń warunków zabudowy dla działek będących własnością, współwłasnością lub w użytkowaniu wieczystym tutejszej Spółdzielni.

*Spółdzielnia Mieszkaniowa im. T. Kościuszki w Krakowie nie upoważniła pana Piotra Bienia do występowania z wnioskiem do Urzędu Miasta Krakowa o ustalenie warunków zabudowy dla działek będących w jej zarządzie. Na chwilę obecną Spółdzielnia nie jest zainteresowana ustaleniem jakichkolwiek warunków zabudowy dla działek (...) stanowiących własność tutejszej Spółdzielni, (...) wieczystym użytkowaniu, a także (...) będących współwłasnością Spółdzielni i właścicieli 76 lokali wyodrębnionych. Należy podkreślić, że ww. działki stanowią największy udział w obszarze, dla którego są ustalane warunki zabudowy.*

*Spółdzielnia wnosi o wyłączenie z zakresu prowadzonego postępowania działek nr (...) w związku z brakiem jakiegokolwiek tytułu prawnego wnioskodawcy do przedmiotowych nieruchomości, a także w związku z brakiem zgody Spółdzielni na ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego obszaru w zaprezentowanej przez wnioskodawcę formie. Wnioskodawca występując o warunki zabudowy m.in. dla działek tut. Spółdzielni w sposób rażący pominął interes właściciela tych nieruchomości, realizując jedynie swoją wizję architektoniczną tego obszaru. Według koncepcji*

wnioskodawcy na działkach tutejszej Spółdzielni planowana jest również obsługa komunikacyjna działek innych właścicieli w tym rejonie, co nie zostało w żaden sposób ustalone ze Spółdzielnią.

Należy podkreślić, że planowanie dobudowania budynku do istniejącej nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 93, bez uzyskania zgody tut. Spółdzielni oraz pozostałych współwłaścicieli 76 lokali wyodrębnionych, stanowi rażące uchybienie. Każdy z współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości ma interes prawny i powinien być stroną toczącego się postępowania, ponieważ zakres przedmiotowej sprawy w sposób bezpośredni dotyczy ich własności (...).”

W świetle złożonych zarzutów rozstrzygnięto:

Na wstępie trzeba wskazać, iż teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianych w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy mieć przy tym na uwadze, iż decyzja o warunkach zabudowy jest tylko pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę, wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2016 poz. 290 ze zm.).

Odnosząc się do zgłoszonych uwag wskazać należy, iż zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Warunkiem uzyskania niniejszej decyzji nie jest zgoda zarówno właściciela, współwłaściciela terenu inwestycji jak i innych stron postępowania, a zatem nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody stron biorących udział w postępowaniu, jak również od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia warunków nieprzewidzianych obowiązującymi przepisami, o czym mowa w art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prawem do dysponowania terenem w celu realizacji inwestycji, inwestor będzie musiał wykazać się dopiero na etapie odrębnego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeżeli nie zostanie udokumentowane prawo do dysponowania terenem na cele budowlane, nie będzie możliwe wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Niemniej jednak, jak wskazano powyżej, kwestia ta będzie badana dopiero po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę. Dlatego, na obecnym etapie, uwagi Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki należy uznać za przedwczesne.

Odnosząc się do kwestii uczestnictwa w niniejszym postępowaniu wszystkich mieszkańców budynku nr 93 położonego przy ul. Armii Krajowej, tut. Organ wyjaśnia za poglądem prezentowanym w orzecznictwie, iż sytuacja, gdy stroną postępowania są właściciele poszczególnych lokali, ma charakter wyjątkowy. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem będzie ona miała miejsce tylko wtedy, gdy właściciel lokalu wykaże swój indywidualny, własny interes prawny – tzn. udowodni, że planowane zamierzenie ograniczy możliwość zagospodarowania jego lokalu (konkretnego lokalu) (wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 lipca 2004 r., sygn. akt IV SA 2061/02, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 20 listopada 2009 r., sygn. akt II SA/Po 147/09). Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 lipca 2010 r., do sygn. akt II OSK 1255/09, cyt.: „Zasada, iż właściciela lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności reprezentuje Zarządca nieruchomości, którym w przedmiotowej sprawie jest Spółdzielnia, nie wyklucza oczywiście możliwości, iż właściciel takiego lokalu może być stroną postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Może to mieć miejsce jednak tylko wówczas, gdy wykaże on własny indywidualny interes prawny. W przedmiotowej sprawie wnosząca skargę kasacyjną tego rodzaju własnego indywidualnego interesu prawnego nie wykazała. Jako podstawę żądania dopuszczenia jej do udziału w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę w charakterze strony wskazywała jedynie na fakt, iż jest właścicielką lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności. Okoliczność, ta nie może być jednak podstawą uznania wnoszącej skargę kasacyjną za stronę tego postępowania. Właścicielami lokali stanowiących odrębny przedmiot własności są bowiem także inne osoby. Nie jest to zatem okoliczność szczególnie wyróżniająca wnoszącą skargę kasacyjną.” Podobnie NSA w postanowieniu z dnia 19 lutego 2009 r., II OZ 157/09: „W sytuacji, gdy postępowanie dotyczy części wspólnej nieruchomości, za nieuzasadnione należy uznać żądanie członka tej wspólnoty o dopuszczenie do udziału w postępowaniu w charakterze strony”. Równocześnie zwraca się uwagę, iż jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6.12.2007 do sygn. akt IV SA/Wa 2027/07 Organ administracji nie mają obowiązku prowadzenia postępowania wyjaśniającego w celu ustalenia,

czy któryś z członków Wspólnoty ma własny indywidualny interes prawny uzasadniający jego uczestnictwo w postępowaniu administracyjnym.

Wyjaśnia się dodatkowo, iż zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni (tj. do czasu, kiedy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości nie została wyodrębniona własność wszystkich lokali, i żaden z właścicieli nie będzie członkiem spółdzielni art. 26 ust. 1 u.s.m.) jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Wynika z powyższego, iż w wypadku, kiedy spółdzielnia mieszkaniowa jest współwłaścicielem nieruchomości (a więc także części wspólnych), wyłączone jest stosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio.

Jedyny wyjątek od powyższego stanowi art. 24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który mówi o tym, iż większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona wg wielkości w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. W sytuacji, gdy taka uchwała nie została podjęta do zarządu nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni ma zastosowanie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o którym mowa na wstępie.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnia się, iż wyłączenie stosowania przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych (w tym o zarządzie sprawowanym przez spółdzielnię) i zastosowanie wszystkich przepisów o własności lokali może nastąpić jedynie w dwóch przypadkach. Po pierwsze jeżeli wyodrębniono własność wszystkich lokali w danym budynku – następuje to z mocy prawa na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po drugie jeżeli większość właścicieli lokali obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej podejmie uchwałę o stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali (art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Należy w tym miejscu podkreślić, iż przejście od przymusowego zarządzania przez spółdzielnię na powstającą wspólnotę, wymaga podjęcia uchwały o której mowa w art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali w związku z art. 33 ustawy o własności lokali. By można było stosować przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną (rozdział 4 tej ustawy) uchwała taka musi być zaprotokołowana przez notariusza i stanowić powinna ona podstawę wpisu do księgi wieczystej.

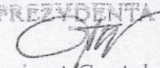
Fakt, że w chwili obecnej mieszkańcom ww. nieruchomości przysługuje odrębna własność lokalowa, nie oznacza, iż lokale i związane z nimi prawa nie podlegają przepisom ustawy Prawo Spółdzielcze. Sytuacja mogłaby ulec zmianie, gdyby podjęta została przewidziana jak wspomniano wyżej w przepisie art. 24 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), przez większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, uchwała w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną.

Wobec przedstawionych faktów, mając również na względzie przepis art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi - orzeczono jak w sentencji.

**Na niniejszą decyzję stronom służy prawo zażalenia 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 Podgórski 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. 23 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z 2002 r., Dz. U. Nr 101, poz. 926 ze zm.)

z up. PREZYDENTA MIASTA

  
Andrzej Goniakowski

Kierownik Referatu  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

**POUCZENIE:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli
  - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - b. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, dla którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
6. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

**Otrzymują:**

---

AU-02-7.6730.2.1336.2012.LBI

## WARUNKI ZABUDOWY

ustalone na podstawie 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)

**dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pomieszczeniami handlowo-usługowymi i garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działkach nr: 124/7, 124/6, 122/3, 121/3, 120/4, 120/5, 118/1, 119/3, 117/3, 116/3, 116/4, 114/4, 114/6, 114/8, 114/9, 137/53, 460/1, 460/2, 460/3 obr. 6 Krowodrza, budowa infrastruktury technicznej na działkach nr: 137/55, 455/2, 455/3, 455/5, 455/55, 455/56, 460/1, 115/2, 421/6, 114/8, 114/9, 114/10 obr. 6 Krowodrza, przy ul. Balickiej w Krakowie”.**

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy urbanistyczno-architektonicznej. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

- I. RODZAJ INWESTYCJI** wg 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):
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**
  - zabudowa usługowa**
  - obiekty infrastruktury technicznej**
  - drogi wewnętrzne**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. na działkach nr 137/95 – 137/98, 457, 460, 114/10 obr. 6 Krowodrza.

## **II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY:**

### **1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego,**

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. 2003, Nr 164, poz. 1588).

#### **a. Linia zabudowy.**

Wyznacza się linię zabudowy, tj. linię ustaloną przez organ administracji, zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia w odległości 28,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Balickiej, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 2 i nr 4 do niniejszej decyzji.

*Wyznaczona linia zabudowy dotyczy również podziemnych części budynku.*

**b. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej.**

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni części terenu objętego wnioskiem przewidzianego pod kubaturę (9400 m<sup>2</sup>) wyznacza się na poziomie 31% z tolerancją  $\pm 1\%$  uzasadnioną względami technologicznymi na etapie projektu budowlanego inwestycji.

Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z § 5. ust. 2 rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem ustala się w wysokości min. 40%.

**c. Szerokość elewacji frontowej.**

Wyznacza się szerokość elewacji frontowej (elewacji północnej) na poziomie 72,0 m z tolerancją  $\pm 1,0$  m uzasadnioną względami technologicznymi na etapie sporządzania projektu budowlanego.

Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 1 rozporządzenia.

**d. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.**

*(wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostopadłym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę- liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki.)*

Dla planowanych budynków ustala się:

- wysokość głównej kalenicy dachu: na poziomie stanowiącym przedłużenie i kontynuację wysokości głównej kalenicy ściany szczytowej budynku istniejącego, zlokalizowanego m.in. na działce nr 114/10, tj. 39,0 m z możliwością obniżenia o maksymalnie dwie kondygnacje,
- wysokość okapu dachu: na poziomie stanowiącym przedłużenie i kontynuację wysokości okapu ściany szczytowej budynku istniejącego, zlokalizowanego m.in. na działce nr 114/10, tj. 32,0 m z możliwością obniżenia o maksymalnie dwie kondygnacje,

Wysokość tę wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia.

**e. Geometria dachu.**

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:

- ustala się przekrycie budynku dach połaciowy, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 40 - 45°, maksymalna wysokość głównej kalenicy budynku winna być zgodna z określoną w pkt. l.d. z dopuszczeniem obniżenia do dwóch kondygnacji w zależności od przyjętych rozwiązań konstrukcyjno materiałowych; doświetlenia ostatnich kondygnacji w formie lukarn, facjat i/lub okien połaciowych,
- wyznacza się nieprzekraczalną rzędną wysokościową na poziomie 255,00 m n.p.m.

Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8 rozporządzenia.

**f. Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno – architektonicznej.**

Dopuszcza się możliwość dobudowy do istniejącego budynku na działce nr 114/10 pod warunkiem czytelnego rozbicia na dwie bryły. Połączenie brył może nastąpić jedynie w formie przewiązki zlokalizowanej co najmniej powyżej trzeciej kondygnacji.



## 2. Warunki ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody, krajobrazu:

- a. **Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zmian.):**

**Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i melioracji wodnych** (wynikające z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak AU-02-7.6730.2.1336.2012.LBI z dnia 16.08.2016 r. uzupełnionej w dniu 28.07.2017 r.)

- Część analizowanego terenu wskazanego na załączniku graficznym (fragment działki nr 468 – pas drogowy ul. Balickiej), objęta jest mpzp Bronowice Małe – Tetmajera, zatem stanowisko WKŚ dotyczy obszaru planowanej inwestycji poza ww. terenem.

- Opiniowany obszar znajduje się w Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL, która wchodzi w skład sieci europejskiej EECONET (European ECOlogical NETwork), mającej na celu zintegrowanie obszarów podlegających ochronie i utworzenie spójnego systemu ochrony w poszczególnych krajach europejskich.

- W analizowanym terenie można wyodrębnić dwa obszary o odmiennym charakterze:

I. obszar pomiędzy ul. Balicką, a północnymi granicami działek nr 137/55, 460/2, 460/3 z nieurządzoną zaniedbaną zielnią wysoką

II. pozostała część terenu – na południe, licząc od północnych granic dz. nr 137/55, 460/2, 460/3 do granic analizowanego terenu – obszar „Osiedla Widok” – tereny infrastruktury, budynki mieszkalne, tereny zieleni.

- Na terenie planowanej inwestycji rosną licznie drzewa i krzewy ozdobne, między innymi: klony, brzozy, robinie akacjowe, lipy, kasztanowce, modrzewie, jesiony, dąb, świerki, jałowce, wierzby, wiązy, brzozy, topole, ligustry, jaśminowce, głóg, forsycje, derenie, sumaki, lilaki, róże, berberysy, bzy, jarzęby oraz drzewa i krzewy owocowe.

- Na terenie planowanej inwestycji rosną również drzewa i krzewy, których parametry mieszczą się w zakresie pozwalającym na ich usunięcie bez zezwolenia tj.

- topole, wierzby, klony jesionolistne, klony srebrzyste, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 80 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.).

- kasztanowce zwyczajne, robinie akacjowe, platany klonolistne, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 65 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt b ustawy o ochronie przyrody).

- w przypadku pozostałych gatunków drzew (m. in. jarzęby, świerki i in.), których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 50 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt c ustawy o ochronie przyrody).

- krzewy, rosnące w skupisku o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> (art. 83f ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody).

- krzewy na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzonej pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków posadzonych roślin, nie rosnące w pasie drogowym drogi publicznej i na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r.).

- drzewa i krzewy owocowe rosnące na terenie nieruchomości nie wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni; (art. 83f. ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie przyrody w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r.).

- W przypadku występowania na analizowanym terenie, w szczególności na drzewach/krzewach, kolidujących z planowaną inwestycją, miejsc lęgowych ptaków/miejsc przebywania nietoperzy/miejsc przebywania chronionych gatunków zwierząt (np. jeży, łasicowatych) przed uzyskaniem: pozwolenia na budowę/decyzji zezwalającej na usunięcie drzew/krzewów lub usuwaniem drzew lub krzewów, konieczne jest uzyskanie zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie na odstąpienia od zakazów wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 1348) oraz ustalenia warunków kompensacji przyrodniczej zgodnie z art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r.

**- Pod względem ochrony zieleni:**

- W procesie inwestycyjnym należy bezwzględnie chronić następujące drzewa: wszystkie drzewa o parametrach nie pozwalających na ich usunięcie bez zezwolenia zlokalizowane na terenie należących do Spółdzielni Mieszkaniowej Widok, dwa wiązy rosnące na terenie działki nr 119/3 obr. 6 Krowodr. Odstępstwa o ww. mogą zaistnieć jedynie w przypadku drzew w złym stanie zdrowotnym lub technicznym./

- Zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem jak największą ilość pozostałych drzew i krzewów ozdobnych rosnących na terenie inwestycji

- Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów rosnących na terenie planowanej inwestycji.

- Odpowiednio zabezpieczyć na czas budowy drzewa i krzewy (korony, pnie, systemy korzeniowe) rosnące na terenie budowy.

- Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 poz. 2134 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r.:

nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza:

a) 80 cm – w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego,

b) 65 cm - w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,

c) 50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew;

(art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt a-c);

nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewu lub krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> (art. 83f ust. 1 pkt 1);

nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewów rosnących na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzonej pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków posadzonych roślin, z wyłączeniem krzewów w pasie drogowym drogi publicznej, na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 2);

usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych na cele nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej może być wykonane po przyjęciu zgłoszenia zamiaru wycięcia drzew przez organ administracyjny określony w art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (art. 83f ust. 4 ustawy o ochronie przyrody);

- Zgodnie z art. 83 f ust. 17 ustawy o ochronie przyrody w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r. „Jeżeli w terminie 5 lat od dokonania oględzin wystąpiono o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a budowa ta ma związek z prowadzeniem działalności gospodarczej i będzie realizowana na części nieruchomości, na której rosło usunięte drzewo, organ, o którym mowa w art. 83a ust. 1, uwzględniając dane ustalone na podstawie oględzin, nakłada na właściciela nieruchomości, w drodze decyzji administracyjnej, obowiązek uiszczenia opłaty za usunięcie drzewa.”

nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów owocowych, które nie rosną na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 5);

- W pozostałych przypadkach o możliwości usunięcia lub przesadzenia kolidujących z planowaną inwestycją drzew i krzewów, za wyjątkiem drzew wskazanych do bezwzględnej ochrony w procesie inwestycyjnym, ostatecznie rozstrzyga zezwolenie, o którym mowa w art. 83, w związku z art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

- W przypadku, gdy wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości - wniosek o wydanie zezwolenia może złożyć posiadacz nieruchomości - za zgodą właściciela tej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do właściwego organu tj. Prezydenta Miasta Krakowa działającego przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK lub, w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 90 ust 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody, do Marszałka Województwa Małopolskiego działającego przez Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.

- Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor może wystąpić do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, jeżeli uzyskanie tego dokumentu jest niezbędne do decyzji o pozwoleniu na budowę.

Podstawa prawna:

art. 83, art. 83a, art. 83b, art. 83c, art. 83d, art. 83e, art. 83f, art. 84, art. 85, art. 86, art. 87 ust. 3-8, art. 87a, 90 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r. wprowadzonym ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. poz. 1074).

**- Pod względem ochrony przyrody:**

- Ze względu na dotychczasowy charakter przedmiotowego terenu o korzystnym wpływie na lokalny mikroklimat należy dążyć do utrzymania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu, w tym zachowania możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony i zachowania zieleni wysokiej, w oparciu o art. 3 pkt 13, art. 71 ust. 3, art. 101, art. 127 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni.

- W przypadku ogradzania terenu należy zastosować ogrodzenie ażurowe, o prześwitach umożliwiających przemieszczanie się drobnych zwierząt kręgowych, w tym zapewniające minimum 12 cm wolnej przestrzeni od powierzchni ziemi do dolnej krawędzi ogrodzenia.

- Konieczność zachowania tras migracji i możliwości przemieszczania się zwierzętom wynika z art. 5 pkt 2, art. 117, ust. 1, pkt. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. poz. 2183), art. 11, ust. 2, pkt. 6 ustawy z dnia 13 października 1995 Prawo łowieckie (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1295).

**- Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej:**

Odprowadzenie ścieków:

- Rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami/informacją MPWiK S.A. w Krakowie.

Odprowadzenie wód opadowych:

- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1, art. 38 ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015r. poz. 469 ze zm.).

- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji (tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych).

Ochrona wód:

- Z uwagi na planowany parking/garaż podziemny należy przyjąć takie rozwiązania techniczne, które nie spowodują zmiany reżimu wód podziemnych (w tym m.in. piętrzenia wody podziemnej) ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

- Odwadnianie obiektów budowlanych, odwadnianie wykopów budowlanych oraz odprowadzanie wód z wykopów budowlanych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego bądź zgłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

- Niezbędne jest określenie w projekcie budowlanym sposobu zagospodarowania mas ziemnych.

- Inwestycja objęta wnioskiem WZ obejmuje obszar o aktualnych rzędnych terenowych w przedziale od ok. 215,13m n.p.m. (w części południowej inwestycji) do ok. 218,28 m n.p.m (w części północnej inwestycji), które winny zostać zachowane. Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie

(zgodnie art. 101 ustawy Prawo Ochrony Środowiska i art. 29 ustawy Prawo Wodne). W przypadku dokonywania zmian ukształtowania terenu w ww. zakresie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed niekorzystną zmianą stanu wody na gruntach sąsiednich.

**- Geologia:**

- Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), którego granice udokumentowano w „Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków)”, zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 12.01.2016r. znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ.
- Wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463)* w tym projekcie odwodnień budowlanych, w przypadku ich planowania – zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 2 ww. rozporządzenia.
- W przypadku zamiaru wykonywania odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi wymagane sporządzenie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne, o której mowa w art. 90 ust. 1 pkt. 2 lit. c ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze*.

**-Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem:**

- Zaopatrzenie w energię ciepłą - zgodnie z wnioskiem, z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Zgodnie z przyjętą polityką Miasta określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa, w Programie Ochrony Środowiska dla miasta Krakowa, w Programie Ochrony Powietrza dla województwa małopolskiego oraz uchwale Nr XVIII/24316 z dnia 15.01.2016 r. Sejmiku województwa małopolskiego wprowadzającej na terenie Gminy Miejskiej Kraków od 1.09.2016 r. ograniczenia w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw, należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, ogrzewanie elektryczne, gaz ziemny wysokometanowy lub zaazotowany (w tym skroplony gaz ziemny), propanbutan, biogaz rolniczy, inny rodzaj gazu palnego, lekki olej opałowy.

**b. Warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227),**

Uwzględniając zakres i funkcję zamierzenia inwestycyjnego określone we wniosku, dla którego niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy – stwierdza się, iż zamierzenie to nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., nr 199, poz. 1227). W związku z tym dla przedmiotowego zamierzenia nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

**c. Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.**

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie inwestycji nie występują podlegające ochronie formy przyrody.

**3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Konserwatora Zabytków. Na przedmiotowym terenie nie występują, podlegające ochronie zabytki i dobra kultury współczesnej.

#### **4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

##### **a. sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą:**

- **zaopatrzenie w wodę** poprzez realizację sieci wodociągowej spinającej wodociąg DN 150 mm znajdujący się po północno – wschodniej stronie lokalizacji z istniejącą siecią wodociągową DN 150 mm przebiegającą po jej zachodniej stronie, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **zaopatrzenie w energię elektryczną** poprzez przyłączenie obiektów do miejskiej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **zaopatrzenie w energię ciepłą** z miejskiej sieci ciepłowniczej 2x250, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

##### **b. sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:**

- **odprowadzenie ścieków** w oparciu o rozbudowę miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **odprowadzenie wód opadowych** do miejskiego kanału opadowego 800/1200 mm w ul. Armii Krajowej, poprzez istniejącą wewnętrzną, osiedlową kanalizację opadową, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

##### **– gospodarka odpadami:**

usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

##### **c. dostęp do drogi publicznej:**

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Balickiej.

##### **d. inne warunki w zakresie komunikacji:**

(na podstawie opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie znak IW.460.1.966.2016 z dnia 08.02.2017 r.)

- Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od przeznaczonej do przebudowy drogi publicznej, jaką jest ul. Balicka poprzez projektowany zjazd oraz zgodnie z umową nr 92/ZIKiT/2017 z dnia 25.01.2017 r.

- Projekt budowlany zjazdu oraz inwestycji drogowej (w zakresie zgodnym z ww. umową) winien być uzgodniony w ZIKiT.

- Projekt budowlany należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Wodnej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 2016 poz. 124).

- Inwestor we własnym zakresie, poza pasami dróg publicznych winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji. Ponadto w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić dodatkowo ogólnodostępne miejsca postojowe.

##### **e. wymagana ilość miejsc parkingowych:**

- Informuje się, że uchwałą z dnia 29 sierpnia 2012 Nr LIII/723/12 Rada Miasta przyjęła „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”. Należy uwzględnić wskazania zawarte w tej uchwale, w szczególności wytyczne w zakresie określania liczby miejsc postojowych i wskaźników liczby miejsc postojowych w różnych obszarach miasta.

- Zgodnie z ww. programem dla przedmiotowej lokalizacji i rodzaju zabudowy (lokalizacja poza ograniczeniami, zabudowa mieszkalna jednorodzinna) przyjmuje się wskaźnik liczby miejsc postojowych: dla budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej 1,2 miejsca na mieszkanie, dla budynków usługowych 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

## 5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

## 6. Inne

- Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03. 80.717 ze zmianami) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012, poz. 462).
- O pozwolenie na budowę należy wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej lub dokonać zgłoszenia właściwemu organowi, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.
- Projekt budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien uwzględniać wpływ pól elektromagnetycznych od stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z § 314 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. „*budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego (...)*”, określonego Rozporządzeniem Ministra Środowiska dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.
- Decyzja nie rozstrzyga o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z treścią prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym w przypadku, gdy działka objęta decyzją WZ (lub ULICP) jest własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa i jest oddana w użytkowanie wieczyste – Inwestor, składając wniosek o pozwolenie na budowę winien legitymować się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnym z treścią użytkowania wieczystego.

### Przygotowała:

mgr inż. arch. Danuta Szyszko  
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji  
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA

  
Andrzej Goniakowski  
Kierownik Referatu  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

**WYNIKI**  
**ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ**  
**(CZĘŚĆ TEKSTOWA)**

**dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pomieszczeniami handlowo-usługowymi i garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na działkach nr: 124/7, 124/6, 122/3, 121/3, 120/4, 120/5, 118/1, 119/3, 117/3, 116/3, 116/4, 114/4, 114/6, 114/8, 114/9, 137/53, 460/1, 460/2, 460/3 obr. 6 Krowodrza, budowa infrastruktury technicznej na działkach nr: 137/55, 455/2, 455/3, 455/5, 455/55, 455/56, 460/1, 115/2, 421/6, 114/8, 114/9, 114/10 obr. 6 Krowodrza, przy ul. Balickiej w Krakowie”.**

Opracowane przez: mgr inż. arch. Danutę Szyszko wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów nr MP-1624.

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.

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 ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach nr 124/7, 124/6, 122/3, 121/3, 120/4, 120/5, 118/1 119/3, 117/3, 116/4, 114/6, 114/4, 114/9, 116/3, 460/3, 460/1, 460/2, 137/55 obr. 6 Krowodrza 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 obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
Są to między innymi działki nr 137/95 – 137/98, 457, 460, 114/10 obr. 6 Krowodrza.

W związku z powyższym możliwe było przeprowadzenie na wyznaczonym obszarze następującej analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu reprezentatywnych dla tej strefy miasta Krakowa.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dotyczącej wniosku ww. sprawy można stwierdzić, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do zrealizowania pod warunkiem uwzględnienia poniższych parametrów, w zakresie kontynuacji funkcji istniejącej zabudowy i nawiązania do parametrów zabudowy na działkach sąsiednich. Jest to również zgodne z przepisami odrębnymi.

## 1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem położony jest w północno – zachodniej części Krakowa, w obrębie strefy miejskiej, w południowo – zachodniej części dzielnicy VI – Bronowice, po południowej stronie ul. Balickiej.

Obszar analizowany obejmuje tereny zainwestowane, o dominującej funkcji mieszkalnej (jedno- i wielorodzinnej) oraz usługowej, związane z przebiegiem trasy komunikacji zbiorowej – tramwajowej i autobusowej na obrzeżu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z uwagi na usytuowanie w bliskim sąsiedztwie ruchliwej ulicy oraz na terenie osiedla mieszkaniowego, rejon te sukcesywnie uzupełniane są zabudową wielorodzinną i o funkcji usługowej, a także zabudową łączącą obie te funkcje, ulegają też przekształceniom w tereny zabudowane obiektami wielorodzinnymi o nowoczesnych bryłach, pawilonami handlowymi, biurowymi i usługowymi.

Obszar analizowany posiada niewielki spadek w kierunku południowym – zabudowa po południowej stronie ulicy usytuowana jest o kilka metrów niżej niż budynki po stronie północnej oraz poniżej poziomu ul. Balickiej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zainwestowanych jest znacznie zróżnicowany, zależny od wielkości działki oraz funkcji zabudowy – najmniejsze przestrzenie zieleni obserwuje się na działkach z zabudową wielorodzinną i usługową.

Istotną cechą analizowanego obszaru jest tendencja do lokalizowania budynków w granicach działek i w zbliżeniu do ich granic oraz występowanie budynków o bardzo zróżnicowanych gabarytach (również w obrębie poszczególnych brył występuje schodkowe stopniowanie wysokości): drobna zabudowa usługowa sąsiaduje z obiektami wielorodzinnymi, zlokalizowanymi w pierwszej i drugiej linii zabudowy w stosunku do ul. Balickiej. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem funkcji usługowej, obecna jest po północnej stronie ww. ulicy tworząc wzdłuż niej czytelny pas zainwestowania.

Najbliższe sąsiedztwo terenu objętego wnioskiem stanowi zabudowa zawarta pomiędzy pasem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej po północnej stronie ul. Balickiej, a drogami wewnętrznymi osiedla Widok po stronie południowej. Przez teren działki drogowej nr 468, od północy ograniczającej teren planowanej inwestycji przebiegają tory tramwajowe. Od strony zachodniej teren inwestycji bezpośrednio graniczy z działką nr 137/98 zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 12c oraz działką nr 137/97, stanowiącą część terenu zabudowanego budynkiem wielorodzinnym nr 12b. Wiele działek zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie, zabudowanych jest budynkami wielorodzinnymi w postaci wielokondygnacyjnych bloków mieszkalnych – część z nich z usługami w parterze.

Teren objęty wnioskiem ma kształt nieregularnego wieloboku, jest niezabudowany i posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Balickiej poprzez wewnętrzną drogę dojazdową.

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

Zabudowa w obszarze analizowanym wyposażona jest w niezbędny układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną.

## 2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występuje:

**zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

**zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

**zabudowa usługowa**

**drogi wewnętrzne**



drogi publiczne  
obiekty infrastruktury technicznej

Wyniki:

*W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, w tym również mieszkalno – usługowej.*

*Projektowana funkcja mieszkalna wielorodzinna w połączeniu z funkcją usługową będzie stanowiła kontynuację funkcji w terenie analizowanym.*

### 3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

#### a. Forma architektoniczna.

Dominująca część obszaru analizowanego obejmuje zespół osiedla Widok: wielokondygnacyjne, wolnostojące, wielorodzinne bloki mieszkalne, o dachach płaskich oraz dwuspadowych z facjatami i lukarnami (działki nr 460/1 z 114/10), a także fragment ciągu zabudowy głównie jednorodzinnej i usługowej, zlokalizowany po północnej stronie ul. Balickiej.

Budynki usługowe w omawianym terenie to w większości obiekty jedno- i dwukondygnacyjne, m.in. pawilon handlowy na działkach nr 100/1, 99/6 przekryty dachem łamanym o złożonej formie, dwukondygnacyjny budynek o płaskim dachu (zakład opieki zdrowotnej na działce nr 131/1).

W omawianym obszarze zlokalizowane są także obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej tj. chodniki, parkingi, alejki, stacje transformatorowe.

Analizowany teren charakteryzuje występowanie licznych budynków zlokalizowanych w granicach oraz w zbliżeniu do granic działek (m.in. działki nr 137/95 – 137/97, 131/1, 455/5).

Zabudowa w pierwszej linii wzdłuż ul. Balickiej, to budynki najnowsze, w większości zwrócone ku ulicy krótszymi bokami (m.in. budynki nr 12a, 12c, 97), jednocześnie często o poszerzonej części frontowej – co wpływa na tworzenie się rodzaju pierzei wzdłuż południowej krawędzi ww. ulicy.

Zabudowa o funkcji tożsamej z wnioskowaną, zlokalizowana w bezpośrednim otoczeniu objętego wnioskiem terenu posiada zróżnicowane wysokości w obrębie brył budynków: w części sąsiadującej z ul. Balicką około 8 – 10 kondygnacji, w częściach od niej oddalonych wysokość schodkowo opadającą sięgającą 5 – 6 kondygnacji (budynki nr 12b, 12c, 14b). Budynki nr 12b i 14b stanowią urozmaicone bryły, przekryte dachami płaskimi lub dwuspadowymi o nieznacznym nachyleniu połączeń osłoniętych ścianami attykowymi. Układ tych budynków pozwolił na wykształcenie się wewnętrznych dziedzińców pomiędzy nimi. Budynki klatkowe o dachach płaskich m.in. nr 3c i 17 na działkach nr 45/3 i 455/5 to wysokie 11 – kondygnacyjne prostopadłościany.

Specyficzną formę architektoniczną reprezentuje budynek nr 93, zlokalizowany co prawda w oddaleniu od terenu planowanej inwestycji oraz ul. Balickiej, stanowiący jednak dominujący element w przestrzeni obszaru objętego analizą m.in. ze względu na wysokość – w części najwyższej ma on 14 kondygnacji. Budynek ten przekryty jest opadającym schodkowo systemem dachów dwuspadowych z licznymi lukarnami i facjatami.

Ośmiokondygnacyjny budynek wielorodzinny na działkach nr 97/1 z 93/6 z 93/7 okresie czasu posiada zwartą, smukłą bryłę przekrytą dachem płaskim.

#### b. Linia zabudowy.

W obszarze analizowanym niejednorodne linie zabudowy kształtowane są wzdłuż drogi publicznej (ul. Balicka) oraz wzdłuż wewnętrznych dróg osiedlowych. Dla planowanej inwestycji istotną przestrzennie jest linia zabudowy kształtowana wzdłuż ulicy Balickiej. Po stronie południowej ww. ulicy (po stronie terenu inwestycji) budynki usytuowane są w odległości od około 21 m (działka nr 99/6 z 100/1) do około 50 m (działka nr 137/31) od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Balickiej.

Wyniki:

*Przeprowadzona analiza wykazała, że linię zabudowy na terenie inwestycji, należy wyznaczyć zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia.*

*Dążąc do wytworzenia pierzei ulicy Balickiej, porządkującej istniejący chaos przestrzenny w obudowie powyższej ulicy, jak również w celu stworzenia czytelnego wspólnego układu budynków na działkach sąsiednich wraz z budynkiem projektowanym, przy wyznaczaniu linii nowej zabudowy wskazane jest nawiązanie do usytuowania zabudowy znajdującej się w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji – na działce nr 137/97, tj. w odległości 28 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Balickiej.*

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

Wskaźniki zabudowy na działkach w obszarze analizowanym wynoszą zgodnie z zawartym w analizie zestawieniem tabelarycznym, zaś średni wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi około 31%. Udział powierzchni biologicznie czynnej jest zróżnicowany i uzależniony od funkcji zabudowy: w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi od około 15% do około 60% (średnia wynosi około 30%).

**Wyniki:**

*Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji należy wyznaczyć zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia tj. w inny sposób, niż na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.*

*Mając na uwadze optymalne wykorzystanie terenu inwestycji, przy jednoczesnej kontynuacji charakterystycznych parametrów istniejących budynków, prawidłowym jest wyznaczenie wskaźnika zabudowy na poziomie średnim, tj. 31% w stosunku do powierzchni objętego wnioskiem terenu przewidzianego pod inwestycję kubaturową (o powierzchni 9400 m<sup>2</sup>), z dopuszczeniem 1-procentowej tolerancji uzasadnionej przyjętymi rozwiązaniami konstrukcyjno – materiałowymi na etapie sporządzania projektu budowlanego. Powyższe ustalenie pozwala na realizację obiektu o powierzchni znajdującej uzasadnienie przestrzenne w obrębie obszaru analizowanego.*

*Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej należy wyznaczyć na poziomie min. 40% w stosunku do części terenu objętego wnioskiem, przeznaczony pod inwestycję kubaturową, w nawiązaniu do stwierdzonego na działkach stanowiących bliskie oraz bezpośrednie sąsiedztwo, zabudowanych obiektami wielorodzinnymi.*

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

W analizowanym obszarze szerokości elewacji frontowych budynków są bardzo zróżnicowane, uzależnione od funkcji zabudowy, i wynoszą m.in.: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej od około 5 m (działki nr 4/4, 4/5) do około 18 m (działki nr 1 z 2), średnia: około 11 m; dla zabudowy usługowej oraz uzupełniającej funkcję mieszkalną od około 9 m (działka nr 13) do około 106 m (działki nr 418/6 z 418/8 z 418/13 z 418/10 z 418/17 z 418/14 z 418/11 z 418/7 z 418/18 z 418/22 z 418/9), średnia: około 32 m; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od około 15 m (działka nr 52/2) do około 196 m (działka nr 455/23), średnia: około 72 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi około 38 m.

Szerokość elewacji frontowej zawnioskowana przez Inwestora wynosi 110 m.

**Wyniki:**

*Z przeprowadzonej analizy wynika, że szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy należy ustalić, na podstawie średniej szerokości zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia.*

*Dla nowoprojektowanego obiektu dopuszczalnym jest przyjęcie szerokości elewacji frontowej (elewacji północnej) na poziomie średniej tj. 72 m z tolerancją 1-metrową, uzasadnioną przyjętymi rozwiązaniami konstrukcyjno – materiałowymi. Uwzględniając charakterystykę zamierzenia inwestycyjnego, lokalizującego obiekt kubaturowy w granicy z działką sąsiednią i w dobudowie do istniejącego budynku na działce nr 114/10 oraz 460/1 (o szerokości elewacji frontowej na poziomie około 100 m) oraz w układzie zbliżonym do równoległego w stosunku do przebiegu ulicy Balickiej, przekroczenie powyższego wymiaru (maksymalnie 73 m przy uwzględnieniu tolerancji, dla nowoprojektowanego obiektu) należy uznać za zagrażające w poważnym stopniu łaadowi przestrzennemu opisywanego obszaru. W obrębie obudowy ulicy Balickiej nie stwierdzono występowania zespołów zabudowy/zabudowy wolnostojącej o tak znacznym wymiarze szerokości elewacji frontowej.*

**e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.**

Charakterystyczną cechą opisywanego obszaru jest zróżnicowanie wysokości istniejącej zabudowy oraz uskokowe jej kształtowanie.

**Dla zabudowy usługowej,** wysokości te wynoszą do okapu od około 3 m (działka nr 140) do około 13 m (działka nr 400/4), do głównej kalenicy od około 4 m (działka nr 140) do około 18 m (działka nr 400/4), do górnej krawędzi attyki w przypadku dachów płaskich/łukowych od około 3 m (działki nr 751/2 z 751/1, 73/3 z 72/2 z 71/1, 1 z 2) do około 21 m (działka nr 137/109, wysokość wieży około 28 m).

Średnia: około 10 m do głównej kalenicy, około 7 m do okapu, około 7 m do górnej krawędzi attyki.

**Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, wysokości wynoszą do okapu m.in. od około 8 m (działka nr 52/2) do około 37 (działka nr 460/1) do głównej kalenicy m.in. od około 10 m (działka nr 52/2) do około 44 m (działka nr 460/1), do górnej krawędzi attyki w przypadku dachów płaskich od około 19 m (działka nr 137/98) do około 55 m (działki nr 297/3 z 298/3 z 295/10 z 294/3 z 296/23 z 298/4 z 295/3 z 297/10 z 294/12 z 296/3 z 293/10 z 292/10 z 294/12 z 292/3 z 293/3 z 294/3 z 298/5 z 335/25).

Średnia: około 27 m do głównej kalenicy, około 23 m do okapu, około 33 m do górnej krawędzi attyki.

**Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, wysokości wynoszą do okapu m.in. od około 3 m (działki nr 29, 407/4, 48, 4/2 z 4/3 z 4/4) do około 9 m (działki nr 9/4, 10/3, 12/3, 35/1), do głównej kalenicy m.in. od około 5 m (działka nr 48) do około 12 m (działki nr 8/3, 12/3, 35/1), do górnej krawędzi attyki w przypadku dachów płaskich od około 4 m (działka nr 42/1) do około 9 m (działka nr 47/1). Średnia: około 9 m do głównej kalenicy, około 5 m do okapu, około 7 m do górnej krawędzi attyki.

Średnie wysokości zabudowy w obszarze analizowanym (obliczone bez podziału funkcjonalnego) wynoszą natomiast: około 12 m do okapu, około 15 m do głównej kalenicy oraz około 16 m do górnej krawędzi attyki.

Wysokości wnioskowane przez Inwestora wynoszą: 56 m do głównej kalenicy oraz 48 m do okapu.

W granicach obszaru analizowanego nie występują takie wysokości; maksymalna wysokość głównej kalenicy wynosi tu około 44 m, zaś (w przypadku dachu płaskiego) górna krawędź elewacji frontowej około 55 m (budynek Salwator Tower, mieszczący się w obrębie odmiennego układu urbanistycznego). Należy jednak podkreślić, że projektowany obiekt docelowo przekryty ma być systemem dachów połączeniowych.

#### Wyniki:

*Przeprowadzona analiza wykazała, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu/gzymsu należy wyznaczyć zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia.*

*Nowoplanowana zabudowa przewidziana jest do realizacji w granicy z działką sąsiednią oraz w dobudowie do istniejącego budynku na działkach nr 114/10 oraz 460/1 (budynek ten stanowi dominantę w zakresie wysokości w najbliższym otoczeniu terenu objętego wnioskiem). W celu umożliwienia kontynuacji charakterystycznej cechy zabudowy obszaru analizowanego jaką jest uskokowość w zakresie wysokości oraz zapewnienia stopnia intensywności oddziaływania przestrzennego nowej zabudowy niezagrażającego ładowi przestrzennemu obszarowi, wskazanym jest ustalenie wysokości głównej kalenicy oraz okapu jako przedłużenie i kontynuacja parametrów wysokościowych ściany szczytowej budynku istniejącego (tj. 39 m do kalenicy oraz 32 m do okapu), zlokalizowanego m.in. na działce nr 114/10, z możliwością obniżenia o maksymalnie dwie kondygnacje.*

*Należy wskazać, że powyższe wartości uznane zostały za maksymalne, jakie można zaproponować dla nowoprojektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w tym rejonie miasta. Tak ustalone graniczne wysokości pozwolą na optymalne kształtowanie nowej oraz modyfikację istniejącej (!) zabudowy zgodnie z zasadami ład przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, tj. takiego kształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Proponowana przez Inwestora wysokość 56 m do głównej kalenicy nie znajduje uzasadnienia przestrzennego w istniejącej zabudowie. Wskazana metoda natomiast umożliwia projektowanemu obiektowi utrzymanie walorów estetycznych istniejącego budynku na działkach nr 114/10 z 460/1, przy równoczesnym wpasowaniu się wysokościowym w otoczenie, stanowiąc łagodne przejście pomiędzy zabudową o większych gabarytach zgrupowaną w drugiej linii zabudowy względem ul. Balickiej, w rejonie wschodnich granic obszaru objętego analizą, a zabudową niską wzdłuż ww. ulicy, będącą najbliższym sąsiedztwem i kontekstem dla objętego wnioskiem terenu.*

*Natomiast przywołany powyżej budynek Salwator Tower znajduje się w znacznej odległości terenu objętego wnioskiem, jest, jak zauważono, częścią odrębnego układu urbanistycznego, nie stanowi zatem sąsiedztwa urbanistycznego dla zabudowy terenu objętego wnioskiem, dlatego też nie może stanowić punktu odniesienia dla wyznaczania parametrów planowanej zabudowy. Jego gabaryty nie dają podstaw dla ustalenia zgodnych z wnioskiem parametrów wysokościowych przedmiotowego budynku mieszkalnego.*

#### **f. Geometria dachu.**

W analizowanym obszarze występują zarówno dachy połaciowe, dwu- oraz wielospadowe, symetryczne i asymetryczne, o kącie nachylenia połaci od około 15° do około 45°, obecny jest przykład dachu mansardowego oraz zadaszeń lukowych; występują również liczne dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do około 15°. W części dachów obecne są lukarny i facjaty, a także okna połaciowe jako doświetlenie poddaszy. Główne kalenice lokalizowane są w układzie zbliżonym do równoległego i prostopadłego do frontów działek, lekko skośnie w stosunku do przebiegu ulic.

#### **Wyniki:**

*Przeprowadzona analiza wykazała, że dla projektowanej zabudowy należy ustalić geometrię dachu w następujący sposób: dach połaciowy, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 40 - 45°. Maksymalna wysokość głównej kalenicy budynku winna być zgodna z określoną w pkt.1.d. z dopuszczeniem obniżenia do dwóch kondygnacji w zależności od przyjętych rozwiązań konstrukcyjno materiałowych. Doświetlenia ostatnich kondygnacji w formie lukarn, facjat i/lub okien połaciowych.*

*Należy wyznaczyć nieprzekraczalną rzędną wysokościową na poziomie 255,00 m n.p.m.*

#### **g. Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno - architektonicznej:**

Dopuszcza się możliwość dobudowy do istniejącego budynku na działce nr 114/10 pod warunkiem czytelnego rozbicia na dwie bryły. Połączenie brył może nastąpić jedynie w formie przewiązki zlokalizowanej co najmniej powyżej trzeciej kondygnacji.

#### **4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.**

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Balickiej.

#### **5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.**

**W rejonie inwestycji znajduje się pełne uzbrojenie miejskie.**

#### **Wnioski z analizy obszaru:**

Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi 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 działkach sąsiednich (tj. m.in. na działkach nr 137/95 – 137/98, 457 obr. 6 Krowodrza),
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Balickiej),
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **Przygotowała:**

mgr inż. arch. Danuta Szyszko  
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji  
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA

  
**Andrzej Goniakowski**  
Kierownik Referatu  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki