

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-2.6730.2.1871.2015.AKW

Kraków, dnia 13.04.2016r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 611 /2016

I URBANISTYKI

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), §1 – 9 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. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23)

po rozpatrzeniu wniosku **Politechniki Krakowskiej**, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków działającej przez pełnomocników **Pana Józefa Chmielewskiego oraz Panią Marię Sładek**

z dnia **14.12.2015r.**

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**rozbudowa parkingu wraz z rozbudową dróg dojazdowych, instalacji elektrycznej dla oświetlenia, rozbudowa instalacji kanalizacyjnej odwadniającej parking oraz rozbudowa ogrodzenia całego kompleksu na dz. 21/82, 21/80, 21/83 obr. 6 Nowa Huta przy ul. Skarżyńskiego 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 4 – 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 (oryginalna kopia mapy w aktach sprawy).

stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 14.12.2015r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Politechniki Krakowskiej, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków działającej przez Pełnomocników Pana Józefa Chmielewskiego oraz Panią Marię Sładek o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**rozbudowa parkingu wraz z rozbudową dróg dojazdowych, instalacji elektrycznej dla oświetlenia, rozbudowa instalacji kanalizacyjnej odwadniającej parking oraz rozbudowa ogrodzenia całego kompleksu na dz. 21/82, 21/80, 21/83 obr. 6 Nowa Huta przy ul. Skarżyńskiego 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 następne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Postanowienie Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 10.03.2016r. znak PR-III.781.1.33.2016.PG (w odniesieniu do terenów przeznaczonych na realizację celu publicznego w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.)

Ponadto w związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w toku postępowania wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Marszałka Województwa Małopolskiego (w zakresie terenów udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych), Wojewody Małopolskiego oraz Ministra Środowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. 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 (w zakresie terenów udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych), Wojewody Małopolskiego oraz Ministra Środowiska 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.

W toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinia Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 18.01.2016r. znak: IW.460.1.17.2016 w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego
2. Opinia Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia 12.01.2016r. znak AU-02-2.6730.2.1871.2015.AKW

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 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co stwierdzono na podstawie wpisu do rejestru gruntów;
- 4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji

Projekt decyzji przygotowała Małgorzata Sacha uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199),

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 12.02.2016r. Pani Joanna Cholewa-Mąka złożyła uwagi następującej treści: „wnoszę sprzeciw odnośnie zakresu wytyczenia w przedmiotowym wniosku obszaru, na który będzie oddziaływać planowana inwestycja. Zdaniem wnioskodawcy, Pana Józefa Chmielewskiego obszar przedsięwzięcia polegającego na poszerzeniu parkingu z 147 na 249 stanowisk nie wychodzi po stronie zachodniej poza granicę działki inwestora. Projektant przewiduje miejsca parkingowe w odległości 16 m od dłuższego boku mojej działki, tj. 21/31, co jest zgodne z minimalną odległością wymaganą dla parkingów powyżej 60 stanowisk od granicy działki budowlanej, jednak w przypadku, gdybym chciała na mojej działce w przyszłości wybudować budynek przeznaczony na stały pobyt ludzi, taka lokalizacja parkingu, bez możliwości wprowadzenia pasa zieleni wysokiej wzdłuż parkingu poprowadzonego równoległe do granicy mojej działki może powodować nadmierny hałas i uciążliwość dla osób korzystających z mojej posesji. Obecnie zaplanowano zaledwie 1,5 m szeroki odstęp pomiędzy komunikacją parkingu, a granicą mojej działki, co spowoduje, że pozostanie po

stronie inwestora skrawek terenu, na którym samochody będą parkowały wzdłuż drogi dojazdowej do parkingu przylatując się bezpośrednio do mojego ogrodzenia. Nie zgadzam się na przeprowadzenie drogi dojazdowej obsługującej nowopowstały parking wzdłuż granicy mojej posesji. Wnoszę o podłączenie komunikacyjne planowanego parkingu od strony wschodniej ponieważ droga dojazdowa do parkingu na 249 stanowisk zlokalizowana zaledwie 1,5 m od granicy mojej działki, będzie generować całodobowy ruch i związany z tym hałas, zanieczyszczenie powietrza oraz przemieszczające się światła reflektorów po zmroku. Stanowczo domagam się wprowadzenia buforu zielonego złożonego z zieleni wysokiej i średniowysokiej, o kilkumetrowej szerokości po stronie działki 21/82 oddzielającego bardzo uciążliwą inwestycję od granicy mojej posesji. Wnoszę o objęcie mojej działki, tj. dz. Nr 21/31 strefą oddziaływania planowanej inwestycji i włączenia mnie jako strony postępowania administracyjnego na etapie procedowania pozwolenia na budowę”.

W przedmiocie zgłoszonych uwag 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 przewidzianym w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 r. – Prawo budowlane.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego poprzedzającego wydanie decyzji WZ, prowadzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym czy jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, parametry techniczne inwestycji oraz warunki, jakim winna odpowiadać inwestycja, wynikające z analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz z przepisów odrębnych.

Zwrócić tu należy uwagę, iż warunki te nie stanowią odzwierciedlenia propozycji inwestora, lecz wynikają z analizy istniejącego ład przestrzennego w obszarze oraz przepisów szczególnych.

Drugim etapem, w procesie inwestycyjnym, będzie uzyskanie przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę, wydawanej w trybie Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego z udziałem stron. Zwraca się uwagę, że na etapie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele i użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji.

W ramach projektu budowlanego inwestycji winny być rozwiązane m.in. szczegółowe gabaryty i forma architektoniczna obiektu, szczegółowe rozwiązania techniczne w zakresie projektowanego uzbrojenia oraz inne zagadnienia techniczno-budowlane.

Wyjaśnia się, że nie jest konieczne na etapie ustalania warunków zabudowy określanie w sposób szczegółowy, pod względem konkretnych rozwiązań technicznych, wymogów związanych z ochroną interesów osób trzecich, gdyż następuje to dopiero w toku postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę.

Wówczas będzie badana zgodność powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, a strony biorące udział w postępowaniu prowadzonym przed wydaniem tej decyzji, będą mogły wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia.

W świetle orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 lipca 2008r sygn. akt. II OSK 779/07 – dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów, ze wskazaniem wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich, gdyż dopiero ten organ ocenia projekt obiektu, dopiero wtedy zapada

rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa Budowlanego oraz przepisów szczególnych (uchwała NSA z dnia 25 listopada 1996r OPK 22/96, wyrok WSA z 31 maja 2005r IV SA/Wa905/04 i wyrok WSA z 24 sierpnia 2005r IV SA/Wa 252/06). Podobnie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 listopada 2007r sygn. akt. II OSK.1552/06 wywiedziono, że określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunek zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami odrębnymi nie dotyczy przepisów określających warunki techniczne, jakie powinny spełniać budynki, lecz przepisów odrębnych, przez pryzmat których dokonywana jest ocena zgodności zamierzenia inwestycyjnego, co zależy od położenia terenu będącego przedmiotem ustaleń. Do takich przepisów zalicza się regulacje dotyczące ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, przepisy sanitarne, czy prawo geologiczne i górnicze. (T.Bąkowski „Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Komentarz” Zakamycze 2004, uwaga 6 do art. 61).

Ponadto w wyroku z dnia 27 maja 2009r sygn. akt. IV SA/Wa 1569/08 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że dopiero na etapie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę ocenia się zgodność przedstawionego projektu z wymaganiami technicznymi. Ustalona linia orzecznictwa sądów administracyjnych oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego przyjmuje, że nie jest dopuszczalne przekształcenie postępowania o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2006r IV SA/Wa 1323/06).

Inwestor uzyskując decyzję o warunkach zabudowy uzyskuje tylko ogólną informację, iż możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na danym terenie. Nie oznacza to jednak, iż otrzyma on pozwolenie na budowę co do konkretnej określonej w projekcie budowlanym inwestycji. W przypadku złożenia przez Inwestora wniosku o pozwolenie na budowę, możliwość realizacji konkretnej inwestycji będzie oceniana w świetle przepisów Prawa Budowlanego i wydanych na jego podstawie aktów wykonawczych.

W związku z tym, że decyzja o warunkach zabudowy jest tylko pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych w wypadku gdy zamierzona inwestycja nie spełni warunków wynikających z obowiązujących przepisów architektoniczno-budowlanych, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – przedmiotowa decyzja WZ może nie mieć kontynuacji w postaci pozwolenia na budowę.

Decyzja ustalająca warunki zabudowy, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a jej wydanie nie jest uzależnione od wyrażenia zgody przez strony postępowania i osoby trzecie, może być wydana także na wniosek podmiotu, który nie legitymuje się do nieruchomości objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, jakimkolwiek tytułem prawnym, jak również w stosunku do nieruchomości obciążonych rozmaitymi ograniczonymi prawami rzeczowymi. To inwestor bierze na siebie ryzyko ewentualnego niezrealizowania inwestycji (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 20.06.2007 r., II SA/Po 179/07). Decyzja ta może być więc wydana bez względu na to, czy osoba, której przysługuje przymiot strony w postępowaniu wyraża zgodę na wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, w tym także, gdy wyraża zgodę pod podanymi warunkami.

Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod warunkiem zachowania wymogów i parametrów określonych w niniejszej decyzji oraz wymogi 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).

Warunki ustalone w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno – architektonicznej zostały zawarte w załącznikach nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej decyzji.

Zwraca się ponadto uwagę, że zgodnie z ogólną zasadą, jaką jest wolność zagospodarowania przestrzennego, w tym wolność zabudowy, którą statuuje art. 6 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca

2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – każdy ma prawo, w granicach określonych w ustawach, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w prawie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza prawem chronionego interesu publicznego lub osób trzecich

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

Odnosząc się do Pani wniosku o uznanie za stronę postępowania informuje się, że jako właściciel działki sąsiadującej z terenem inwestycji brała Pani czynny udział w postępowaniu na prawach strony.

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszym postanowieniu jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 124 § 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 (Dz.U. 2014 nr 0 poz. 1182)

z up. PREZYDENTA MIASTA

Beata Daniłowicz
Kierownik Wydziału
Wydziału 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.
 - c. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej lub dokonać zgłoszenia właściwemu organowi, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Otrzymują:

1. Józef Chmielewski Politechnika Krakowska Im. Tadeusza Kościuszki, Ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków
2. Mąka Stanisław, Ul. Rynek Podgórski 7/18, 30-518 Kraków
3. Wydział Skarbu Miasta- UMK, Ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków
4. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu, Ul. Centralna 53, 31-586 Kraków
5. Rejestr Centralny
6. A/a

ZALĄCZNIK NR 1
do decyzji Nr AU-2/6730.2/64 /2016
z dnia 13 KWI 2016

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.:

„Rozbudowa parkingu wraz z rozbudową dróg dojazdowych, instalacji elektrycznej dla oświetlenia, rozbudowa instalacji kanalizacyjnej odwadniającej parking oraz rozbudowa ogrodzenia całego kompleksu na dz. nr 21/82, 21/80, 21/83 obr. 6 Nowa Huta przy ul. Skarżyńskiego 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 niniejszej decyzji.

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 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):

obiekty infrastruktury technicznej (w tym parkingi) towarzyszące zabudowie zamieszkania zbiorowego drogi wewnętrzne

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, w tym działce inwestycyjnej nr 21/82 obr.6 Nowa Huta.

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).

Przedmiotowy wniosek nie dotyczy inwestycji kubaturowej, w związku z powyższym nie wymaga określenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj.: linia zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometria dachu.

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

a. Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 4, art. 5, art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2006 r. Nr 129 poz. 902 ze zmianami).

(z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: AU-02-2.6730.2.1871.2015.AKW z dnia 12.01.2016r.).

1. Pod względem ochrony zieleni.

- Zachowanie i zabezpieczenie przed zniszczeniem jak największej ilości drzew ozdobnych wymieniamy co: topole, brzozy
- 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.
- Należy odpowiednio zabezpieczyć na czas budowy drzewa i krzewy (korony, pnie, systemy korzeniowe) rosnące na terenie budowy.
- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią:
 - a) drzewami, których obwód pnia na wysokości 5 cm przekracza:
 - 35 cm w przypadku topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
 - 25 cm w przypadku pozostałych gatunków drzew;
 - a) krzewami, których wiek przekracza 10 lat, za wyjątkiem krzewów na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzoną 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;
 - b) drzewami lub krzewami owocowymi rosnącymi na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni;
posiadacz nieruchomości dysponujący zgodą właściciela nieruchomości na usunięcie kolidujących drzew lub krzewów winien zwrócić się do właściwego organu tj. do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK – działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa lub do marszałka województwa (w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 90 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody), z wnioskiem o wydanie:
 - zezwolenia, o którym mowa w art. 83 ustawy o ochronie przyrody pod warunkiem uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub pozwolenia na budowę, i
 - lub
 - uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, które może zostać złożone jako dokument niezbędny przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, o którym jest mowa w art. 35 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo budowlane, natomiast nie jest dokumentem uprawniającym do usunięcia drzew lub krzewów.

O możliwości usunięcia lub przesadzenia kolidujących z planowaną inwestycją drzew i krzewów, w tym drzew wymagających ochrony w procesie inwestycyjnym, ostatecznie rozstrzyga zezwolenie, o którym mowa w art. 83 ustawy o ochronie przyrody. W przypadku nie uzyskania ww. uzgodnień / zezwoleń, decyzja ustalająca warunki zabudowy może nie mieć kontynuacji w 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 2015r. poz. 1651 z późn. zm.),
- art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1049 ze zm.).

2. Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej.

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).
- 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

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

- Inwestycja objęta wnioskiem WZ/ULICP obejmuje obszar o aktualnych rzędnych terenowych w przedziale od ok. 224,3m n.p.m. (w części południowej inwestycji) do ok. 226,5m 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.
- Informujemy, że przedmiotowa inwestycja znajduje się w części na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 7/2013 z dnia 24 czerwca 2013 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice zlokalizowanego w Krakowie. Należy uwzględnić wynikające z tego rozporządzenia zakazy i ograniczenia.

3. Geologia.

- 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).

4. Ochrona powietrza i ochrona przed hałasem.

- Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza oraz emisję hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji w powietrzu oraz hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji – art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska.

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.

Realizacja przedmiotowego parkingu wraz z oświetleniem – na podstawie umowy z dysponentem sieci elektroenergetycznej, na warunkach przez niego określonych.

a. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:

- Odprowadzenie wód opadowych – na warunkach określonych przez dysponenta sieci kanalizacji opadowej

- **Gospodarka odpadami:** usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz.21)

b. Dostęp do drogi publicznej.

Teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Florera poprzez drogę wewnętrzną ul. Skarżyńskiego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz.U.03.80.717);

c. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji (z uwzględnieniem opinii Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu znak: IW.460.1.17.2016 z dnia 18.01.2016r.).

- teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Florera poprzez drogę wewnętrzną ul. Skarżyńskiego (nie pozostającą w zarządzie ZIKiT), zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, którą stanowi ul. Florera poprzez drogę wewnętrzną ul. Skarżyńskiego (nie pozostającą w zarządzie ZIKiT) prowadzą do terenu inwestycji.


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. 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. z 2015 r., poz. 199) 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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 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.

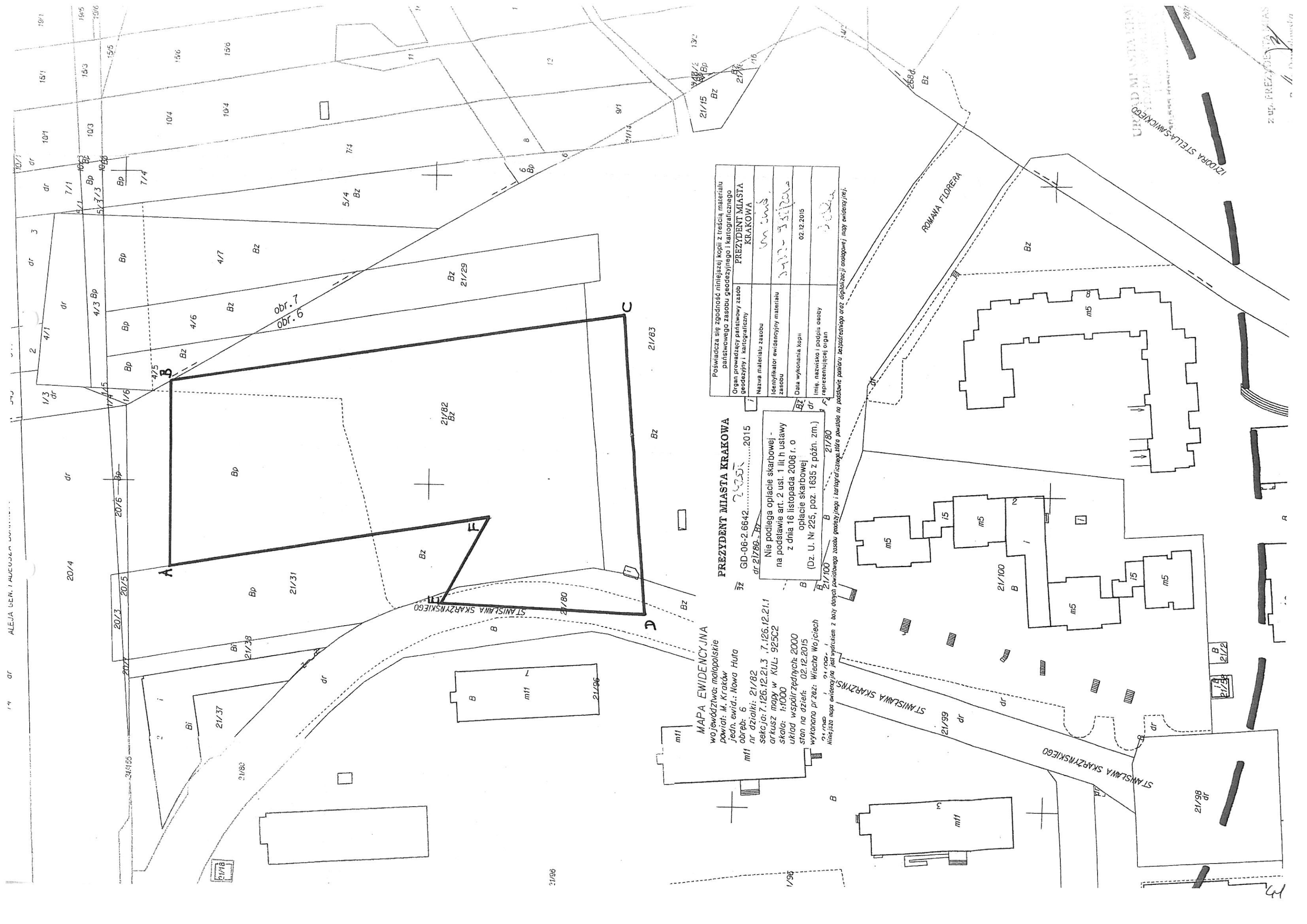
Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Małgorzata Sacha 

uprawniona do sporządzania projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej UMK na stronie internetowej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

z upr. PREZYDENTA MIASTA

Beata Daniełowska
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

GD-06-2.6642.....2015

dr 21780- Bz

Nie podlega opłacie skarbowej -
na podstawie art. 2 ust. 1 lit h ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r. o
opłacie skarbowej
(Dz. U. Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.)

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

dr 21780- Bz

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Rozbudowa parkingu wraz z rozbudową dróg dojazdowych, instalacji elektrycznej dla oświetlenia, rozbudowa instalacji kanalizacyjnej odwadniającej parking oraz rozbudowa ogrodzenia całego kompleksu na dz. nr 21/82, 21/80, 21/83 obr. 6 Nowa Huta przy u. Skarżyńskiego w Krakowie”.

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 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1588) sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru.

- W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na ww. działkach 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 2003r. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Jest to między innymi działka objęta wnioskiem nr 21/82 obr. 6 Nowa Huta.

Przedmiotowy wniosek nie dotyczy inwestycji kubaturowej, nie dotyczą go parametry, które podlegają analizie zgodnie z wymogami 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, tj. linia zabudowy, powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i wysokość do kalenicy oraz geometria dachu. Tak więc

wnioskowana inwestycja nie wymaga analizy w/w cech istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym. Analizie poddana winna zostać wyłącznie kwestia funkcji terenów znajdujących się w obszarze analizy.

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem pod budowę parkingu położony jest we wschodniej części miasta, w dzielnicy Czyżyny w Krakowie, między ul. Bora-Komorowskiego, Stella-Sawickiego i os. Akademickim. Część terenu wnioskowanego zagospodarowana jest już parkingiem, który ma ulec rozbudowie. W obszarze analizowanym, występuje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki akademików Politechniki Krakowskiej i hotel asystencki dla pracowników PK. W sąsiedztwie terenu wnioskowanego znajdują się również obiekty sportowo-rekreacyjne (korty tenisowe).

Jako uzupełnienie ww. zabudowy i funkcji terenów rekreacyjnych znajdują się obiekty i urządzenia o funkcji towarzyszącej, takie jak drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, urządzone tereny zieleni osiedlowej. Niektóre tereny, w tym obszar akademików i kortów tenisowych są ogrodzone.

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 usługowa, zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna, zabudowa zamieszkania zbiorowego, obiekty infrastruktury, technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne

Zabudowie mieszkaniowej i usługowej znajdującej się w obszarze analizy towarzyszą m.in. parkingi, ogrodzenia, urządzenia komunikacyjne (drogi wewnętrzne i dojazdowe, ciągi piesze) oraz infrastruktura techniczna.

Przeprowadzona analiza wykazała, że wnioskowany parking naziemny wraz z rozbudową dróg dojazdowych, ogrodzenia i infrastruktury technicznej (odwodnienie, oświetlenie) jako zamierzenie uzupełniające podstawową funkcję danego terenu stanowi kontynuację funkcji terenów w obszarze analizy.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

Przedmiotowy wniosek nie dotyczy inwestycji kubaturowej, w związku z powyższym nie wymaga analizy cech istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym tj.: linia zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. Florera poprzez drogę wewnętrzną ul. Skarżyńskiego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym* (Dz.U.03.80.717);

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

2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Florera);
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.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr inż. arch. Małgorzata Sacha



uprawniona do sporządzania projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej UMK na stronie internetowej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Beata Danielowska

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

SKO.ZP/415/351/2016

Kraków, dnia 30 czerwca 2016 r.

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w składzie:

1. Żaneta Schab – Janik (spr.)
2. Tomasz Gawroński
3. Sylwia Zimmermann – Cychosz

- po rozpoznaniu odwołania Pani Joanny Cholewy – Mąki od decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13.04.2016 r. Nr AU-2/6730.2/611/2016 ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Rozbudowa parkingu wraz z rozbudową dróg dojazdowych, instalacji elektrycznej dla oświetlenia, rozbudowa instalacji kanalizacji odwadniającej parking oraz rozbudowa ogrodzenia całego kompleksu na dz. nr 21/82, 21/80, 21/83 obr. 6 Nowa Huta przy ul. Skarżyńskiego w Krakowie”,
- działając na podstawie art. 59 ust. 1, art. 56 w związku z art. 64 ust. 1, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778), dalej też jako „u.p.z.p.”, § 1 – 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), dalej jako „rozporządzenie” oraz art. 17 pkt 1 w związku z art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 23), dalej także jako „k.p.a.”:

utrzymuje w całości w mocy zaskarżoną decyzję organu I instancji.

UZASADNIENIE

Opisaną wyżej decyzją z dnia 13.04.2016 r. Prezydent Miasta Krakowa, po rozpatrzeniu wniosku inwestora Politechniki Krakowskiej, reprezentowanej przez pełnomocników Pana Józefa Chmielewskiego i Panią Marię Śladek, ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie parkingu wraz z rozbudową dróg dojazdowych, instalacji elektrycznej dla oświetlenia, rozbudowie instalacji kanalizacji odwadniającej parking oraz rozbudowie ogrodzenia całego kompleksu na dz. nr 21/82, 21/80, 21/83 obr. 6 Nowa Huta przy ul. Skarżyńskiego w Krakowie.

W uzasadnieniu wyjaśniono, że postępowanie wszczęto na wniosek inwestora złożony dnia 14.12.2015 r. Wobec braku objęcia terenu inwestycji ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, postępowanie przeprowadzono na zasadach i w trybie art. 59 i następne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania uzyskano opinie właściwych organów, tj. Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 18.01.2016 r., znak: IW.460.1.17.2016 w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego, Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa z dnia 12.01.2016 r., znak: AU-02-6.6730.2.1871.2015.AKW w zakresie ochrony środowiska oraz postanowienie Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 10.03.2016 r., znak: PR-III-781.1.33.2016.PG. uzgadniające projekt decyzji w odniesieniu do terenów przeznaczonych na realizację celu publicznego w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji przesłano też do uzgodnienia

Marszałkowi Województwa Małopolskiego (w zakresie terenów udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych) Wojewody Małopolskiego oraz Ministra Środowiska, jednak wobec braku odpowiedzi w ustawowym terminie zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. przyjęto uzgodnienie za dokonane milcząco.

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonego postępowania organ I instancji uznał, że zostały spełnione łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p. Poinformował również, że projekt decyzji przygotowała osoba uprawniona, wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Dalej zacytowano uwagi wniesione w toku postępowania przez stronę Panią Joannę Cholewa – Mąkę, wyjaśniając w ich kontekście cele i zasady prowadzenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Podkreślono, że ustalone warunki nie stanowią odzwierciedlenia propozycji inwestora, lecz wynikają z analizy istniejącego ładu przestrzennego w obszarze i przepisów szczególnych. Dopiero zaś na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego – w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę będzie badana zgodność rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Do przedmiotowej decyzji zostały dołączone, stanowiące jej integralną część: Załącznik Nr 1 – warunki zabudowy terenu, Załącznik Nr 3 – część tekstowa wyników analizy urbanistyczno – architektonicznej, Załącznik Nr 2 – część graficzna warunków zabudowy, Załącznik Nr 4 – część graficzna wyników analizy urbanistyczno – architektonicznej.

Odwołanie od decyzji organu I instancji, z zachowaniem terminu, złożyła Pani Joanna Cholewa – Mąka wskazując, że analiza została sporządzona w sposób tendencyjny, umożliwiając inwestorowi staranie się o realizację jego zamierzenia. Nie wspomniano bowiem, że dłuższy bok obszaru inwestycji przylega do działki niezabudowanej, zatem nieprawdziwe jest twierdzenie ujęte we wnioskach z analizy, że funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich. Odwołująca nie zgodziła się też ze stanowiskiem organu I instancji, że budowa parkingu na 249 miejsc jest zgodna z funkcją niezabudowanej dz. nr 21/31 obr. 6 Nowa Huta, bowiem planowany parking ma charakter odrębny od istniejącej zabudowy, ogólnodostępny i generujący niewspółmiernie większy ruch niż występujący obecnie. Z tych powodów Odwołująca wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, po zapoznaniu się z całością akt w sprawie ustaliło, co następuje.

Na wstępie wyjaśnić należy, że Kolegium działając jako organ II instancji nie jest związane granicami odwołania, przeto dokonało zbadania całości sprawy pod kątem zgodności zarówno prowadzonego postępowania wyjaśniającego, jak i wydanej decyzji w sprawie z punktu widzenia ich zgodności z przepisami prawa zarówno procesowego, jak i materialnego.

Postępowanie z zakresu ustalenia warunków zabudowy ma na celu stwierdzenie, czy dla planowanej przez inwestora inwestycji istnieje możliwość ustalenia warunków umożliwiających jej realizację we wskazanym przez Inwestora terenie. Postępowanie zakończone wydaniem kontrolowanej niniejszym decyzji zostało przeprowadzone przy trafnym ustaleniu, iż teren objęty wnioskiem inwestora nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie planowana inwestycja nie kwalifikuje się jako inwestycja celu publicznego w rozumieniu art. 50 ust. 1 u.p.z.p. Bezsprzeczne pozostaje więc to, że w niniejszej sprawie istniały podstawy do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie art. 59 i nast. ustawy.

W myśl art. 61 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy

oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, 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.

Na gruncie niniejszej sprawy bezsporne jest, że teren inwestycji obejmujący części działki nr 21/82, 21/80 i 21/83 obr. 6 Nowa Huta posiada pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Florera poprzez drogę wewnętrzną ul. Skarżyńskiego będącą własnością inwestora Politechniki Krakowskiej, co jednoznacznie zostało też potwierdzone opinią Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 18.01.2016 r. (k. nr 51 akt). Zachowany został również wymóg z przepisu art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. wystarczalności istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu inwestycji w media, potwierdzonego warunkami określonymi przez właściwych dysponentów sieci (pismo Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 12.01.2016 r. o warunkach technicznych na odprowadzanie wód opadowych, k. nr 41 akt; oświadczenie inwestora z dnia 21.12.2015 r. dotyczące zaopatrzenia inwestycji w energię elektryczną wraz z umową zawartą z TAURON Dystrybucja S.A. i planowaną w ramach inwestycji rozbudową instalacji elektrycznej, k. nr 24-27, 1-9 akt). Nie budzi również wątpliwości, że teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z uwagi na treść art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i zapisy rejestru gruntów, zaś decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zatem spełnione zostały przesłanki wynikające z art. 61 ust. 2 – 5 u.p.z.p.

Pozostaje zatem kwestia spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., który stanowi wyraz wprowadzonej na grunt prawa polskiego tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, uzależniającej zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Celem tej zasady jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, czyli kontynuacji funkcji już istniejącej w danym terenie oraz kontynuacji cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, a zatem generalnie nakazuje wkomponowanie zamierzenia inwestycyjnego w istniejący układ urbanistyczny.

W celu określenia cech istniejącej zabudowy organ właściwy w sprawie dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dokonuje analizy w koniecznym zakresie stanu terenu inwestycji oraz otaczającego go obszaru, uwzględniając szczegółowe wymogi ujęte w rozporządzeniu 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. Wskazana analiza umożliwia bowiem dokładne formułowanie wniosków, co do sposobu ustosunkowania się do żądania inwestora i w razie pozytywnego rozstrzygnięcia właściwego ukształtowania treści decyzji o warunkach zabudowy.

Dla potrzeb przedmiotowej sprawy została wykonana w lutym 2016 r. analiza architektoniczno – urbanistyczna autorstwa mgr inż. arch. Małgorzaty Sachy, która została wykonana w zgodzie z wymogami prawa i opisuje w sposób dostateczny funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu objętego obszarem analizy.

Przedmiotowa analiza została przygotowana dla prawidłowo wyznaczonego obszaru analizowanego, w odległości zgodnej z minimum wskazanym w przepisie § 3 ust. 2 rozporządzenia, tj. w odległości nie mniejszej niż 50 m wokół terenu inwestycji i jednocześnie równej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, którym jest odcinek oznaczony literami D-E wynoszący 66 m. Wprawdzie w tekście analizy i jej wynikach nie zawarto informacji na temat szerokości frontu terenu inwestycji ani wyjaśnień w zakresie sposobu wyznaczenia obszaru analizowanego, poprzestając na przytoczeniu treści przepisu § 3 ust. 2 rozporządzenia, tym niemniej braki te co do uzasadnienia decyzji organu I instancji tut. Kolegium niniejszymi wyjaśnieniami uzupełniło, opierając się na mapach załączonych do analizy i decyzji. Te bowiem

pozwalają – przy uwidocznionej skali tych map – na ustalenie danych w ww. kwestiach. Wymaga przy tym podkreślenia, że analiza zawiera część graficzną – mapę ewidencyjną, na której prawidłowo określono granice obszaru analizowanego.

Z kolei w części tekstowej omawianego dokumentu zostało ustalone, że teren objęty wnioskiem położony jest we wschodniej części miasta, w dzielnicy Czyżyny między ul. Bora – Komorowskiego, Stella – Sawickiego i os. Akademickim. Podano, że część terenu inwestycji jest już parkingiem, który ma ulec rozbudowie. W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki akademików Politechniki Krakowskiej i hotel asystencki dla pracowników Politechniki Krakowskiej. W sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się również obiekty sportowo – rekreacyjne (korty tenisowe). Uzupełnieniem wymienionej zabudowy i funkcji terenów rekreacyjnych są obiekty i urządzenia towarzyszące, tj. drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, urządzone tereny zieleni osiedlowej. W świetle tych ustaleń projektowany do rozbudowy parking będzie kontynuował funkcję zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Godzi się wyeksponować, że planowany parking nie tylko stanowi uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i budynków zamieszkania zbiorowego z obszaru (dz. nr 21/100, 21/96, 21/115, 21/37), lecz także taki sposób zagospodarowania terenu inwestycji pozostaje tożsamym z już istniejącym zagospodarowaniem na części dz. nr 21/82. Powyższej oceny nie może zmienić podniesiona w odwołaniu okoliczność bezpośredniego sąsiedztwa terenu inwestycji z działką niezainwestowaną. W orzecznictwie sądownoadministracyjnym ugruntowany jest bowiem pogląd o potrzebie szerokiego rozumienia kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygnąć wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Ograniczenia tej zasady wynikać mogą jedynie z przepisów prawa (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 11.12.2013 r., sygn. akt II SA/Kr 1205/13, Lex Omega nr 1444519). Zawężająca wykładnia przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., według której decyzja o warunkach zabudowy oparta byłaby na analizie pewnej „podprzestrzeni” o jednorodnym zagospodarowaniu, stanowiącej wzorzec dobrego sąsiedztwa, jest niedopuszczalna w świetle zasady swobody gospodarowania terenem, którą normuje przepis art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 12.02.2014 r., sygn. akt II SA/Gd 841/13, Lex Omega nr 1470207).

Spełnienie wymogu z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. następuje zatem już wówczas, gdy co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej co teren objęty wnioskiem ma zbliżoną funkcję i jest zabudowana w taki sposób, by można ustalić wymagania dla nowej zabudowy, przy zastosowaniu wprowadzonych przez ustawodawcę zobiektywizowanych standardów decydujących o spełnieniu wymogów zachowania ładu przestrzennego (tak m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 04.12.2014 r., sygn. akt: SA/Kr 1393/14 i z dnia 20.09.2013 r., sygn. akt II SA/Kr 699/13; podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17.04.2014 r., sygn. akt IV SA/Po 264/14 – dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych). W art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. nie chodzi o to, by nowa zabudowa była odtworzeniem istniejącej zabudowy sąsiedniej, ale o to, by na podstawie zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym możliwe było określenie cech nowej zabudowy. W przypadku, gdy nieruchomości sąsiednie - w znaczeniu szerokim - są zabudowane i planowana inwestycja jest dostosowana do dotychczasowej zabudowy pod względem architektonicznym i urbanistycznym, a nadto można ją pogodzić z istniejącą na tym terenie funkcją zabudowy, organ nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W kontekście powyższych rozważań zarzut odwołania o braku kontynuacji funkcji przez projektowaną inwestycję należy ocenić jako chybiony.

Konsekwencją powyższego ustalenia jest poddanie weryfikacji twierdzenia organu I instancji i autora analizy o braku potrzeby badania i ustalania parametrów, wskazanych w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w związku z § 1 rozporządzenia, tj. linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki i geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych). Powyższe nastąpić musi przy uwzględnieniu zakresu inwestycji dotyczącej inwestycji

niekubaturowej – rozbudowy parkingu, ogrodzenia i infrastruktury drogowej i technicznej. Przedmiot omawianego przedsięwzięcia nie wymaga zatem ustalenia podanych wyżej parametrów, immanentnie związanych z realizacją zabudowy w przestrzeni, a nie zmianą samego sposobu zagospodarowania terenu, w tym poprzez jego utwardzenie. Z tego powodu tut. Kolegium akceptuje stanowisko organu I instancji, iż wystarczającym i prawnie uzasadnionym w przedmiotowej sprawie jest ograniczenie rozważań analizy wyłącznie do kwestii funkcji występującej w obszarze analizowanym i konsekwentnie wyznaczenie w decyzji warunków i zasad zagospodarowania terenu inwestycji, wynikających z przepisów odrębnych. Warunki zaś wskazane w zał. nr 1 pkt II.2-5 badanej decyzji w zakresie ochrony zieleni, wód, gospodarki wodnej, geologii, powietrza, zarządu drogami organ I instancji ustalił w oparciu o opinie merytorycznie właściwych organów współdziałających bądź wyspecjalizowanych jednostek organizacyjnych organu, powołanych do realizacji zadań we wspomnianym zakresie. Pozytywną opinię w zakresie oceny wpływu inwestycji niedrogowej na istniejący układ drogowy oraz możliwość włączenia do drogi publicznej ruchu generowanego przez przedmiotową inwestycję przekazał Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, dalej jako ZIKiT. Podobnie pozytywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję Wydział Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa (dalej zwany WKŚ), wskazując Inwestorowi warunki konieczne do dopełnienia przy jej realizowaniu. WKŚ wypowiedział się w zakresie warunków dotyczących ochrony zieleni, ochrony przyrody, ochrony wód i gospodarki wodnej, geologii, ochrony powietrza i ochrony przed hałasem. Równocześnie warunki, które Inwestor winien dopełnić w toku prowadzonych prac, tak aby jak najpełniejsza była zgodność prowadzonych prac i całego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi zostały ujęte w przedmiotowej decyzji, w jej zał. nr 1 stanowiącym integralną część decyzji. W aktach zalega też odpis ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.11.2015 r., znak: WS-04.6220.136.2015.KS o umorzeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego (k. nr 28 akt).

W odniesieniu zaś do zarzutu odwołania wskazującego na uciążliwości generowane przez przedmiotową inwestycję typu hałas, wzmożony ruch Kolegium zauważa, że stosowne ustalenia w tym zakresie dotyczące ochrony interesów osób trzecich znalazły się w zał. Nr 1 pkt II.5 decyzji. Szczegółowe jednak rozwiązania w tej materii należą do przedmiotu postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę, w ramach którego będzie też badana kwestia zgodności projektowanych rozwiązań w zakresie przyległości parkingu do granic działek sąsiednich z warunkami technicznymi. Zatem nie mogły być ujęte w badanej decyzji.

Konkludując, słusznie organ I instancji słusznie wskazał, iż istnieją podstawy, żeby w niniejszej sprawie wydać pozytywną decyzję o warunkach zabudowy. Odnotowania przy tym wymaga, że przeprowadzone w sprawie postępowanie odpowiadało wymogom prawa, w tym ustalono krąg stron z uwzględnieniem przepisu art. 28 k.p.a., zapewniając im czynny udział w każdym stadium postępowania.

Mając powyższe na uwadze powyższe orzeczono, jak w sentencji decyzji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Na niniejszą decyzję przysługuje Stronie skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, ul. Rakowicka 10.

Skargę (wraz z odpisami dla stron) wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji Stronie za pośrednictwem tut. Kolegium, ul. Lea 10, Kraków i powinna ona odpowiadać wymogom przewidzianym przez art. 57 § 1 w związku z art. 46 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r., poz. 270 z późn. zm.), tzn. winna zawierać oznaczenie sądu, imię, nazwisko lub nazwę skarżącego, oznaczenie miejsca zamieszkania lub siedziby skarżącego, a w razie ich braku – adresu do doręczeń, wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania lub

bezczyrności skarga dotyczy; określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego; podpis osoby wnoszącej skargę, a przypadku wniesienia jej przez pełnomocnika – jego podpis z załączeniem do skargi pełnomocnictwa.

C Z Ł O N E K
Samorządowe Kolegium
Odwoławcze w Krakowie
mgr Sylwia Ziemińska-Cychoz

Ozdguch Samorządowego
Kolegium Odwoławczego
mgr Zdzisław Jankowski



Otrzymują:

1. Joanna Cholewa – Mąka, Rynek Podgórski 7/18, 30-518 Kraków
2. Gmina Miejska Kraków, Wydział Skarbu Miasta, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków
3. r.pr. Maria Śladek, pełn. Politechniki Krakowskiej im. T. Kościuszki, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków
4. Aa (2x)

Do wiadomości:

- Prezydent Miasta Krakowa Wydział Architektury i Urbanistyki, Rynek Podgórski 1, 30-535 Kraków
- Zarząd Infrastruktury Technicznej i Transportu w Krakowie, ul. Centralna 53, 31-586 Kraków

