

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-545 Kraków, ul. Mogińska 41

**DECYZJA NR AU – 2/6730.2/1041/2019
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2018r., poz. 1945, z późn. zm.), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2018r., poz. 2096, z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miejskiej Kraków – Młodzieżowy Dom Kultury im. K. I. Gałczyńskiego, ul. Beskidzka 30, 30-619 Kraków, działającej przez pełnomocników: Panią Teresę Grzybowską, Młodzieżowy Dom Kultury im. K. I. Gałczyńskiego, ul. Beskidzka 30, 30-619 Kraków i Pana Bogusława Andrzeja Kulkę, Plac Serkowskiego 9/7, 30-512 Kraków, z dnia 30.07.2019r.,

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa i adaptacja poddasza w budynku Młodzieżowego Domu Kultury im. K. I. Gałczyńskiego (filia przy ulicy Na Wrzosach) wraz ze zmianą sposobu użytkowania na salę wystawienniczą z dwiema pracowniami, łazienką i pomieszczeniem gospodarczym oraz dobudowa zewnętrznej klatki schodowej (z przewiązką łącznikową) wraz z windą i WC na części działki nr 695 obr. 53 Podgórze przy ulicy Na Wrzosach 57 w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy 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 (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 (w aktach sprawy) stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 30.07.2019r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Gminy Miejskiej Kraków – Młodzieżowy Dom Kultury im. K. I. Gałczyńskiego, działającej przez pełnomocników: Panią Teresę Grzybowską i Pana Bogusława Andrzeja Kulkę o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Przebudowa i adaptacja poddasza w budynku Młodzieżowego Domu Kultury im. K. I. Gałczyńskiego (filia przy ulicy Na Wrzosach) wraz ze zmianą sposobu użytkowania na salę wystawienniczą z dwiema pracowniami, łazienką i pomieszczeniem gospodarczym oraz dobudowa zewnętrznej klatki schodowej (z przewiązką łącznikową) wraz z windą i WC na części działki nr 695 obr. 53 Podgórze przy ulicy Na Wrzosach 57 w Krakowie”.

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

W toku postępowania uzyskano opinie lub uzgodnienia w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. Opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 06.08.2019r., znak: RW.460.1.354.2019 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Ponadto pismami z dnia 07.11.2019r. wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Ministra Środowiska i Marszałka Województwa Małopolskiego w odniesieniu do obszarów udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, oraz do Wojewody Małopolskiego i Marszałka Województwa Małopolskiego 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, a także do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Tym samym, z uwagi na niezajęcie stanowiska przez ww. organy we wskazanym terminie, uzgodnienie z tymi organami należało uznać za dokonane.

Zwraca się jednak uwagę, że milczące uzgodnienie, dokonane na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, 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 uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 09.08.2019r. znak: AU-02-3.6730.2.656.2019.ŁOK w zakresie ochrony środowiska.
2. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 02.09.2019r. znak: KZ-03.4120.6.744.2019.MT+MKO odnośnie budynku objętego ochroną konserwatorską.
3. Opinia pozytywna Rady Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim – Uchwała Rady Dzielnicy XII Bieżanów-Prokocim Nr XV/242/2019 z dnia 03.12.2019r.

W toku 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.

W związku z powyższym stwierdzono, iż:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż stanowi grunty oznaczone symbolami Bi - grunty wyłączone z klasyfikacji;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Iwona Indraszkiewicz-Kielawa uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie dotyczącej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

W toku postępowania strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń odnośnie przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem organu wydającego decyzję tj.: Prezydenta Miasta Krakowa, na adres: Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta

Krakowa, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

W odwołaniu od decyzji strony mogą złożyć wniosek o przeprowadzenie przez organ II instancji postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, składając stosowne oświadczenie organowi, który decyzję wydał, nie później niż w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przed doręczeniem niniejszej decyzji jest nieskuteczne. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 Kpa stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., str. 1).

z up. PREZYDENTA MIASTA
Lukasz Okarmus
Główny Specjalista
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. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z treścią prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym wyjaśnia się, że Inwestor, składając wniosek o pozwolenie na budowę winien legitymować się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnym z treścią użytkowania wieczystego.
7. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Otrzymują:

1. P. Bogusław Andrzej Kulka – pełnomocnik wnioskodawcy, Plac Serkowskiego 9/7, 30-512 Kraków
2. Rejestr centralny
3. A/a.

Wobec zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony postępowania niniejsza decyzja stała się ostateczna i prawomocna z dniem 10.12.2019 r. i podlega wykonaniu. Kraków, dnia 10.12.2019 r.

GŁÓWNY SPECJALISTA

podpis i pieczęć

Lukasz Okarmus

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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) dla zamierzenia inwestycyjnego pn.:

„Przebudowa poddasza w budynku Młodzieżowego Domu Kultury im. K. I. Gałczyńskiego (filia przy ulicy Na Wrzosach) wraz ze zmianą sposobu użytkowania na salę wystawienniczą z dwiema pracowniami, łazienką i pomieszczeniem gospodarczym oraz dobudowa zewnętrznej klatki schodowej (z przewiązką łącznikową) wraz z windą i WC na części działki nr 695 obr. 53 Podgórze przy ulicy Na Wrzosach 57 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 niniejsze 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 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589): **zabudowa usługowa.**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. między innymi na działce nr 748 obr. 53 Podgórze oraz na działce nr 695 obr. 53 Podgórze, której część stanowi teren inwestycji.

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

1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588).

a. Linia zabudowy, wg załącznika nr 2.

Wyznacza się linię nowej zabudowy, tj. linię oficjalnie wyznaczoną, wskazaną przez organ administracyjny, zgodnie §4 ust. 4 ww. rozporządzenia, w odległości 10 m od granicy z działką drogową nr 997/1 obr. 53 Podgórze ulicy Na Wrzosach, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 2 i nr 4 do niniejszej decyzji.

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

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej i istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (powierzchni części dz. nr 695 obr. 53 Podgórze) ustala się na poziomie 37%, z tolerancją do 1%, co daje przedział od 36% do 38%. Wskaźnik ten wyznaczono w oparciu o §5 ust. 2 rozporządzenia.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji (części dz. nr 695 obr. 53 Podgórze) ustala się na poziomie: nie mniej niż 20%.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej od ulicy Na Wrzosach ustala się na poziomie 31 m, z tolerancją do 2 m. Szerokość tę wyznaczono zgodnie z §6 ust. 2 rozporządzenia.

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

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: wysokość głównej kalenicy dachu ustala się poziomie 12 m, z tolerancją do 0,5 m; wysokość do okapu połaci dachowych wynikać będzie z geometrii dachu, tj. będzie zależna od przyjętego kąta nachylenia połaci i wysokości kalenicy.

Wysokości te wyznaczono zgodnie z §7 ust. 4 rozporządzenia. Zgodnie §7 ust. 2 rozporządzenia powyższe wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

e. Geometria dachu.

Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu: dach połaciowy:

- kąt nachylenia: od 25° do 45°,
- wysokość głównej kalenicy: 12 m, z tolerancją do 0,5 m,
- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, doświetlenie w formie okien połaciowych i/lub lukarn i/lub facjat, przy czym łączna szerokość lukarn i facjat nie powinna przekraczać 1/2 szerokości danej elewacji; górna krawędź lukarny i facjaty minimum 0,5 m poniżej głównej kalenicy dachu; dopuszcza się dach płaski jako zadaszenie projekt. dobudowy, lukarn i facjat,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolny.

Parametry te wyznaczono zgodnie z §8 rozporządzenia.

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. z 2018 r. poz. 799 ze zm.).

Warunki w zakresie ochrony środowiska (z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: AU-02-3.6730.2.656.2019.ŁOK z dnia 09.08.2019 r.).

- Na usunięcie drzew i krzewów wymagane jest uzyskanie zezwolenia na zasadach określonych w przepisach prawa.
- Na terenie planowanej inwestycji aktualnie rosną drzewa ozdobne (m.in. świerk, klon).
- W bliskim sąsiedztwie przedmiotowego terenu (przy jego wschodniej granicy) rośnie klon.
- Na terenie planowanej inwestycji rosną również drzewa i krzewy, których parametry aktualnie mieszczą się w zakresie pozwalającym na ich usunięcie bez zezwolenia tj.:
 - dęb, jodły, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 50 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt c ustawy o ochronie przyrody);
 - krzewy na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzoną pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków posadzonych roślin, nie rosnące w pasie drogowym drogi publicznej, na terenie nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody).
- 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 odstępstwa 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 2018 r. poz. 1614 ze zm.).
 - Pod względem ochrony zieleni:
 - Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów rosnących na terenie planowanej inwestycji (art. 75 ust. 1 i 2 ustawy z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska, Dz. U z 2018 r. poz. 799 ze zm.).
 - 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 2018 r. poz. 1614 ze zm.):

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

- 80 cm – w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego,
 - 65 cm - w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
 - 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 m² (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, 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 2018 r. poz. 1614 ze zm.).

- W zakresie ochrony przyrody:

- W przypadku stwierdzenia na budynku przeznaczonym do przebudowy/dobudowy gniazd lub siedlisk zwierząt chronionych (ptaków, nietoperzy) oraz z racji na obecność na przedmiotowej działce drzew i krzewów, występowanie chronionych gatunków zwierząt i ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie ekspertyza przyrodnicza terenu. W przypadku stwierdzenia ww. gatunków, należy zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w celu otrzymania zgody na odstępstwa wobec zakazów dotyczących gatunków chronionych zwierząt i ustalenia ewentualnej rekompensaty przyrodniczej, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.).

- Inwestycje należy przeprowadzić z zachowaniem możliwie jak największej powierzchni biologicznie czynnej 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 2018 r. poz. 799 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.

- 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. 234 ust. 1, art. 50 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Ochrona wód:

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

- Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu, która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie (zgodnie art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska i art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne). W przypadku dokonywania zmian ukształtowania terenu w ww. zakresie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed niekorzystną zmianą stanu wody na gruntach sąsiednich.

- Warunki w zakresie geologii:

- Wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 roku, sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463), w tym projektu 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.

- Inwestycja zlokalizowana jest w granicach udokumentowanych wód podziemnych w „*Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 – Subzbiornik Bogucice*” przyjętej bez zastrzeżeń zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 30.09.2011 r. znak: DGiKGhg-4731-23/6876/44395/11/MJ.

- Ochrona przed hałasem i polami elektromagnetycznymi:

- Eksploatacja instalacji powodująca emisję hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji – art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska.

- Ochrona powietrza:

- 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/243/16 z dnia 15.01.2016 r. Sejmiku województwa małopolskiego wprowadzającej na terenie Gminy Miejskiej Kraków od 01.09.2019 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), propan-butan, biogaz rolniczy, inny rodzaj gazu palnego, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna).

b. Warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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 2008 r. 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 (na podstawie opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków znak: KZ-03-4120.6.744.2019.MT+MKO z dnia 02.09.2019 r.).

- Inwestycja dotyczy Domu Oświatowego Towarzystwa Szkoły Ludowej w Prokocimiu (ob. Młodzieżowy Dom Kultury im. K. I. Gałczyńskiego), wzniesionego w 1928 r., figurującego w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków i objętego ochroną konserwatorską.

- Miejski Konserwator Zabytków dopuszcza przebudowę i adaptację poddasza wraz z proponowaną zmianą sposobu użytkowania, pod warunkiem doświetlenia poddasza budynku niewielkimi lukarnami, umieszczonymi w osiach otworów niższych kondygnacji. Lukarny nie mogą przekraczać szerokości istniejących otworów okiennych.

- Projektowanej dobudowie należy nadać charakter bardziej współczesny, nawiązujący jedynie do architektury istniejącego obiektu, by przez swą formę nie stanowiła dominaty w stosunku do budynku objętego ochroną konserwatorską.

- Kompleksowy projekt planowanej inwestycji należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków, przed przystąpieniem do opracowywania projektu budowlanego.

- Inwestycja położona jest poza strefą nadzoru archeologicznego.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

a. Sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą:

- **Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą** w oparciu o rozbudowę istniejących instalacji, w ramach rezerw jakie posiada istniejący budynek, zgodnie z oświadczeniem inwestora, w oparciu o umowy z dysponentami sieci.

b. Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.

- **Odprowadzenie ścieków i odprowadzenie wód opadowych** w oparciu o rozbudowę istniejących instalacji, w ramach rezerw jakie posiada istniejący budynek, zgodnie z oświadczeniem inwestora, w oparciu o umowy z dysponentami sieci.

- **Gospodarka odpadami.**

Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2016 r. poz. 1987) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

c. Dostęp do drogi publicznej.

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ulica Na Wrzosach.

d. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji (z uwzględnieniem opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa znak: RW.460.1.354.2019 z dnia 06.08.2019 r.).

- Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od ulicy Na Wrzosach, poprzez istniejący zjazd na działkę, na której zlokalizowany jest teren inwestycji.

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

- Zgodnie z art. 54 pkt 2c, w związku z art. 64 ust. 1 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt 6 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 – na podstawie Uchwały Nr LIII/723/12 Rada Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego w zależności od przyjętej funkcji obiektu: na 100 zatrudnionych 20 miejsc postojowych.

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.

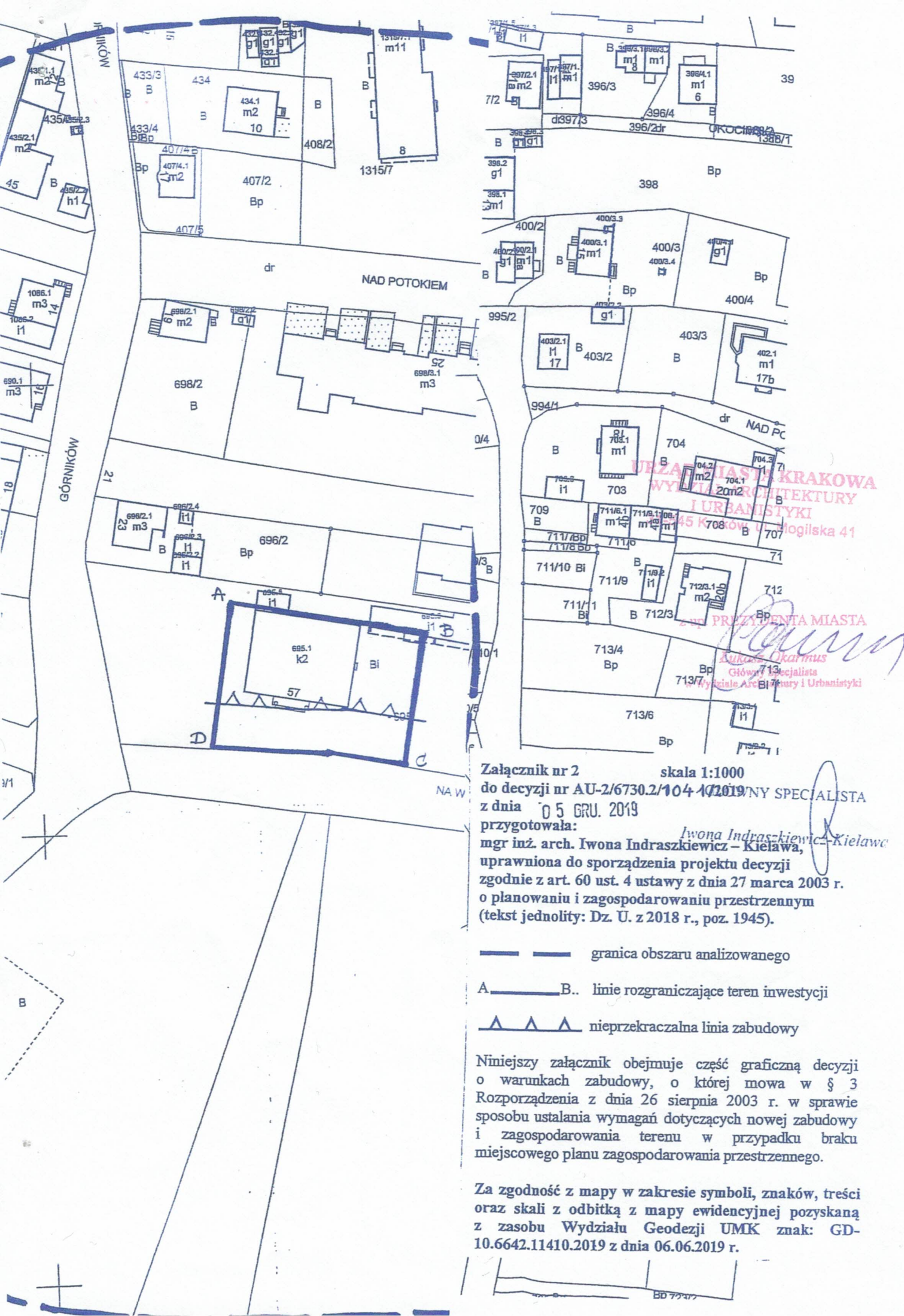
- Na elementy infrastruktury technicznej i drogowej, które nie są objęte niniejszą decyzją może być wymagane uzyskania stosownej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).
- Decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z treścią prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym w przypadku, gdy działka objęta decyzją WZ jest własnością Gminy Miejskiej Kraków 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.
- 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.
- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.).
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.

Przygotowała:
Mgr inż. arch. Iwona Indraszkiewicz - Kielawa,
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

GŁÓWNY SPECJALISTA

Iwona Indraszkiewicz-Kielawa

z up. PREZYDENTA MIASTA
Łukasz Okarmus
Główny Specjalista
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik nr 2 skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/104-102019 WYNIK WYNIK SPECJALISTA
z dnia 05 GRU. 2019
przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Indraszkiewicz - Kielawa, *Iwona Indraszkiewicz - Kielawa*
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(text jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

- granica obszaru analizowanego
- A — B.. linie rozgraniczające teren inwestycji
- ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w § 3 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Za zgodność z mapy w zakresie symboli, znaków, treści oraz skali z odbitką z mapy ewidencyjnej pozyskaną z zasobu Wydziału Geodezji UMK znak: GD-10.6642.11410.2019 z dnia 06.06.2019 r.

