19.2018

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-4.6730.2.525.2018.APŁ

Kraków, 30.10.2018 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski

DECYZJA NR AU-2/6730.2/1468/2018
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 2018 r., poz. 1945), §1 – 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 2017 r., poz. 1257)

po rozpatrzeniu wniosku **Spółdzielni Mieszkaniowej „ŁOBZÓW”**, ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków, działającej przez pełnomocnika **Panią Magdalenę Fajkosz,** Al. Dygasińskiego 5, 30-820 Kraków,
z dnia 30.04.2018 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Przebudowa i rozbudowa istniejącego utwardzenia terenu, budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego i naziemnych miejsc postojowych, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej i wjazdów na częściach działek nr 388/1, 80/1, 388/2, 344, 402 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Mazowieckiej”.**

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).
Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

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

W dniu 30.04.2018 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „ŁOBZÓW”, ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków, działającej przez pełnomocnika Panią Magdalenę Fajkosz, Al. Dygasińskiego 5, 30-820 Kraków,, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa i rozbudowa istniejącego utwardzenia terenu, budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego i naziemnych miejsc postojowych, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej i wjazdów na częściach działek nr 388/1, 80/1, 388/2, 344, 402 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Mazowieckiej”.

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. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie z dnia 20.06.2018 r. znak IW.460.1.614.2018 w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego.

Ponadto pismami z dnia 02.10.2018 r. wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Marszałka Województwa Małopolskiego i Ministra Środowiska w kwestii konieczności dokonywania uzgodnień, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 53 ust. 5 w zw. z art. 64 ust. 1a 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 Marszałka Województwa Małopolskiego i Ministra Środowiska we wskazanym terminie, uzgodnienie z tymi organami należało uznać za dokonane.

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

Ponadto w toku postępowania uzyskano następujące opinie:

1. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 28.06.2018 r. znak AU-02-4.6730.2.525.2018.APŁ w zakresie ochrony środowiska;
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 20.06.2018 r. znak AU-02-4.6730.2.525.2018.APŁ w zakresie konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
3. Opinię Wydziału ds. Jakości Powietrza UMK z dnia 22.06.2018 r. znak AU-02-4.6730.2.525.2018.APŁAF w zakresie ochrony powietrza;
4. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 29.06.2018 r. znak KZ-03.4120.6.599.2018.MT+MLW w odniesieniu do terenów objętych ochroną konserwatorską.

Ponadto uzyskano:

1. Protokół Nr 30 Zespołu Urbanistycznego z dnia 23.08.2018 r.

W wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to znaczy, że:

3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. część terenu objętego decyzją stanowi grunt wyłączony z klasyfikacji, a zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co stwierdzono na podstawie wpisu do rejestru gruntów;
   część terenu objętego decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Droga stanowi „urządzenie infrastruktury technicznej" w rozumieniu art.143 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46 poz.543 z późn. zm.).
Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania przepis art. 61 ust. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy o treści: „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".

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Iwona Makulińska 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).
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 nie wniosły uwag i zastrzeżeń odnośnie wnioskowanej inwestycji.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej uiszczono opłatę skarbową w wysokości 107 zł.

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem organu wydającego decyzję tj.: Prezydenta Miasta Krakowa, na adres: Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, Rynek Podgórski 1, 30-533 Kraków, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 Kpa stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 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
Ewa Kasprzyk
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymana decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, dla którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

6. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.
7. Decyzja nie rozstrzyga o zgodności zamierzenia inwestycyjnego z treścią prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym w przypadku, gdy działka objęta decyzją WZ(lub ULICP) jest własnością Gminy Miejskiej Kraków 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.
8. W odwołaniu od decyzji strony mogą złożyć wniosek o przeprowadzenie przez organ II instancji postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
9. 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.
10. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przed doręczeniem niniejszej decyzji jest nieskuteczne.

11. 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.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Fajkosz Magdalena, Al. Dygasińskiego 5, 30-820 Kraków
2. Rejestr Centralny
3. Aa.

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji nr AU-2/6730.2/1468/2018
z dnia 2018 PAŹ. 30

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

WARUNKI ZABUDOWY

ustalone na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)
dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa i rozbudowa istniejącego utwardzenia terenu, budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego i naziemnych miejsc postojowych, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej i wjazdów na częściach działek nr 388/1, 80/1, 388/2, 344, 402 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Mazowieckiej".

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 w/w 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 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 r. Nr 164, poz. 1589): **infrastruktura techniczna**
drogi wewnętrzne

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. 2003 r. Nr 164, poz. 1588).
Na podstawie przedłożonych materiałów stwierdzono, że ponieważ wniosek złożony przez inwestora dotyczy budowy *drogi, zjazdów, miejsc postojowych*, zatem zgodnie z art. 61 ust. 3 nie stosuje się warunków nałożonych w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 1, 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778).
W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie koniecznym jest zbadanie spełnienia przesłanek wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 3, 4 i 5 w/w ustawy.
Ze względu na rodzaj inwestycji, nie określa się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu tj.: linia zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, a także szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometria dachu.

a. Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem ustala się w wysokości min. **20 %**.

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.2017.519 t.j. z dnia 2017.03.13 z późn. zmianami).

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i melioracji wodnych (wynikające z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak AU-02-4.6730.2.525.2018.APŁ z dnia 28.06.2018 r.)

- na terenie planowanej inwestycji rosną drzewa ozdobne, między innymi: morwy, klony, jesiony, brzozy, topole, wiąz.
- na terenie planowanej inwestycji rosną również drzewa i krzewy, których parametry mieszczą się w zakresie pozwalającym na ich usunięcie bez zezwolenia tj.

- robinie akacjowe, których obwód pnia **na wysokości 5 cm** nie przekracza 65 cm (art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt b ustawy o ochronie przyrody).
- krzewy, rosnące w skupisku o powierzchni do 25 m^2 (art. 83f ust. 1 pkt 1 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 usuniecie 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. 142 ze zm.).

Dla drzew pozostających w obrębie/sąsiedztwie planowanej inwestycji, proponuje się poprawę ich warunków siedliskowych (m.in. poprzez wymianę w razie konieczności zdegradowanej gleby w przyjazny sposób, zabezpieczenie przed wjazdem samochodów, zapewnienie dostępu powietrza i wody do systemu korzeniowego).

- Pod względem ochrony zieleni:

- W procesie inwestycyjnym należy bezwzględnie chronić następujące drzewa – wszystkie, na których ew. usunięcie wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie.
- Zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem jak największą ilość pozostałych drzew i krzewów ozdobnych rosnących na terenie inwestycji.
- Odpowiednio zabezpieczyć na czas budowy drzewa i krzewy (korony, pnie, systemy korzeniowe) rosnące na terenie budowy.
- Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 poz. 142 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 17 czerwca 2017 r.:

- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew których obwód pnia **na wysokości 5 cm** nie przekracza:
  a) 80 cm – w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego,
  b) 65 cm - w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
  c) 50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew;
  (art. 83f ust. 1 pkt 3 ppkt a-c);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewu lub krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m^2 (art. 83f ust. 1 pkt 1);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewów rosnących na terenach pokrytych roślinnością pełniącą funkcje ozdobne, urządzoną pod względem rozmieszczenia i doboru

gatunków posadzonych roślin, z wyłączeniem krzewów rosnących 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);

- 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 lub jej części wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust. 1 pkt 5);

W pozostałych przypadkach 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, 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.

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 2018 r. poz. 142 ze zm.).

- W zakresie ochrony przyrody.

- Konieczność ochrony i utrzymania wysokich standardów przyrodniczych tego terenu, w tym zachowania min. 50% powierzchni biologicznie czynnej w obszarze strefy kształtowania oraz min. 40 % poza nią, 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), które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni.
- W przypadku konieczności ogradzania terenu należy zastosować ogrodzenie ażurowe, o prześwitach umożliwiających przemieszczanie się drobnych zwierząt kręgowych, w tym zapewniające minimum 12 cm wolnej przestrzeni od powierzchni ziemi do dolnej krawędzi ogrodzenia.

  Konieczność zachowania tras migracji i możliwości przemieszczania się zwierzętom wynika z art. 5 pkt 2, art. 117, ust. 1, pkt. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 142), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie

gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. poz. 2183), art. 11, ust. 2, pkt. 6 ustawy z dnia 13 października 1995 Prawo łowieckie (Dz. U. z 2018 r. poz. 650).

- 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.
- 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 (np. tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych, zbiorników na wody opadowe).
- Wody opadowe odprowadzane winny być do kanalizacji, z uwzględnieniem w granicach działki retencji oraz rozwiązań:
  a) spowolniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
  b) zwiększających retencję.

Ochrona wód

- Niezbędne jest określenie w projekcie budowlanym sposobu zagospodarowania mas ziemnych.
- Teren przeznaczony pod inwestycję kubaturową objęty wnioskiem WZ/ULICP obejmuje obszar o aktualnych rzędnych terenowych w przedziale od ok. 211,76m n.p.m. (w części W inwestycji) do ok. 212,44 m n.p.m (w części środkowej inwestycji), które winny zostać zachowane (w uzasadnionych przypadkach, w tym dla realizacji obsługi komunikacyjnej, dopuszcza się odstępstwa wymuszone zastosowaniem rozwiązań technicznych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji).

  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.

Zgodnie z opinią Wydziału ds. Jakości Powietrza z dnia 22.06.2018 r., znak: AU-02-4.6730.2.525.2018.APŁAF:

Dla przedmiotowej inwestycji należy spełnić następujące warunki dotyczące ochrony powietrza:

- Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji w powietrzu) poza granicami inwestycji – art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska.
- Eksploatacja dróg nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji w powietrzu) poza granicami inwestycji – art. 174 ustawy Prawo ochrony środowiska.

a. 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. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.),

Zgodnie z opinią WKŚ UMK z dnia 20.06.2018 r., znak: AU-02-4.6730.2.525.2018.APŁ:
Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia takiego postępowania i zgodnie z artykułem 71 ust. 2 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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.) nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

b. 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.

Zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 29.06.2018 r., znak: KZ-03.4120.6.599.2018.MT+MLW:

Inwestycja położona jest w strefie nadzoru archeologicznego, jednakże wnioskowany zakres prac nie wymaga prowadzenia ww. nadzoru.

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

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków zaleca zachowanie w maksymalnym stopniu występującej na terenie planowanej inwestycji zieleni wysokiej.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a. dostęp do drogi publicznej:
Projektowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, tj. ul. Mazowieckiej i ul. Racławickiej.

b. inne warunki w zakresie komunikacji:
Zgodnie z opinią ZIKiT z dnia 20.06.2018 r., znak: IW.460.1.614.2018:

- Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych, jakimi są ulica Mazowiecka i ulica Racławicka (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).
- Istniejące uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla niniejszego zamierzenia (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)).
- Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od dróg publicznych jakimi są:

- ul. Mazowiecka na poprzez istniejący przeznaczony do przebudowy/rozbudowy zjazd prowadzący do terenu inwestycji,
- ul. Racławicka poprzez istniejący przeznaczony do przebudowy/rozbudowy zjazd, prowadzący do terenu inwestycji,

- na potrzeby realizacji przebudowy/rozbudowy zjazdów należy uzyskać w ZIKiT zezwolenie na przebudowę/lokalizacje zjazdu w formie decyzji administracyjnej (zgodnie z art. 29 Ustawy o drogach publicznych(Dz. U. 2016, poz. 1440 z późn. zm.));
- parametry zjazdów należy projektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 poz. 124 ze zm.).

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 cieplnej 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

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Makulińska
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Kasprzyk
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Nazwa materiału zasobu	*mapa ewidencyjna*
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	*3546/356/2011*
Data wykonania kopii	29.03.2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. PREZYDENTA MIASTA *Bogdan Tuczyński* Starszy Inspektor

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Kasprzyk
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

Załącznik Nr 2 - skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/1468 /2018
z dnia 2018 PAŹ. 30

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji o warunkach zabudowy.

Przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Makulińska
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Mak

granica obszaru analizowanego

linie rozgraniczające teren inwestycji

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do decyzji Nr AU-2/6730.2/ 1468 /2018
z dnia 2018 PAŹ. 30

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa i rozbudowa istniejącego utwardzenia terenu, budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego i naziemnych miejsc postojowych, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej i wjazdów na częściach działek nr 388/1, 80/1, 388/2, 344, 402 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Mazowieckiej".

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014r., było przedstawiane na posiedzeniach Zespołu Urbanistycznego w ramach sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej i jej wyników. Stanowisko Zespołu Urbanistycznego zawarte zostało w: Załączniku nr 22 do protokołu Nr 30 z dnia 23.08.2018 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej (z uwzględnieniem ustaleń z posiedzeń jw.) sporządzono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Zgodnie z § 3 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r (Dz. Ustaw Nr 164 poz. 1588)* - w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

Obowiązki organu w zakresie sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK realizowane są wspólnie przez odpowiednich pracowników tego Wydziału oraz Członków Zespołu Urbanistycznego (powołanego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014 r., zmienionym następnie Zarządzeniem Nr 2330/2015 z dnia 31.08.2015 r. o zmianie zarządzenia Nr 3645/2014 z dnia 16.12.2014 r. w sprawie powołania Zespołu Urbanistycznego). Członkami Zespołu są osoby spełniające warunki, o których mowa w art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 ustawy, a wiec osoby posiadające wiadomości specjalne z dziedziny architektury i urbanistyki, szeroką wiedzę, przygotowanie merytoryczne i doświadczenie, które bez wątpienia winny być uwzględniane przy sporządzaniu analizy urbanistyczno-architektonicznej w zakresie oceny wpływu projektowanego zamierzenia na kształtowanie, bądź zaburzenie ładu przestrzennego. Jednocześnie są to osoby będące pracownikami organu.

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

Potrzeba działania Zespołu Urbanistycznego nie została wprawdzie zapisana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niemniej jednak możliwość powołania takiego Zespołu wynika z kompetencji Prezydenta, o których mowa w art. 33 ustawy o samorządzie gminnym, stanowiących podstawę prawną ww. Zarządzenia. Kwestia wewnętrznej organizacji pracy aparatu pomocniczego (Urzędu Miasta Krakowa) organu administracji publicznej, stanowi jego wyłączną kompetencję, który celem zagwarantowania efektywnej organizacji pracy może ją dowolnie organizować i powoływać doraźne zespoły zadaniowe jak i takie, które realizują określone długotrwałe zadania. Potrzeba zagwarantowania wysokiego poziomu merytorycznego wydawanych przez organ administracji publicznej decyzji z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, który w myśl art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma obowiązek w tym zakresie uwzględniać ład przestrzenny, w tym wymagania urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, a także wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej, stała u podstaw powołania Zespołu Urbanistycznego.
Z uwagi na określony w ww. Zarządzeniu kompetencje, Zespół Urbanistyczny w sposób czynny uczestniczy w opracowywaniu analiz urbanistyczno-architektonicznych w sprawach dotyczących ustalania warunków zabudowy oraz ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego i jest integralną częścią aparatu pomocniczego organu właściwego w sprawie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. RODZAJ ZABUDOWY:

Inwestycję zakwalifikowano do **obiektów infrastruktury technicznej**, zgodnie z §2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

2. ANALIZA W ZAKRESIE ART. 61 UST. 1÷5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

Planowana inwestycja polega na przebudowie i rozbudowie istniejącego utwardzenia terenu, budowie wewnętrznego układu komunikacyjnego i naziemnych miejsc postojowych, rozbudowie i przebudowie infrastruktury technicznej i wjazdów na częściach działek nr 388/1, 80/1, 388/2, 344, 402 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Mazowieckiej w Krakowie.

Inwestycję zakwalifikowano do **obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej (urządzenia infrastruktury technicznej)**, zgodnie z §2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

Zgodnie z brzmieniem art. 61, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 200 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia nie wymaga spełnienia warunków art. 61, ust. 1 pkt 1 i 2 (ust.1 pkt 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, oraz ust. 1 pkt 2 teren ma dostęp do drogi publicznej).

W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie koniecznym jest zbadanie spełnienia przesłanek wynikających z art. 61 ust.1 pkt 3, 4 i 5 tj. w zakresie określenie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu, wystarczającego dla zamierzenia inwestycyjnego 61 ust.1 pkt 3, konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne art. 61 ust 1 pkt 4 oraz zgodności zamierzenia z przepisami odrębnymi art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy jw.

3. CHARAKTERYSTYKA TERENU:

Teren objęty wnioskiem położony jest w dzielnicy Łobzów, na północny zachód od centrum miasta. Rejon jest zainwestowany, uzbrojony, posiada system komunikacji miejskiej. W obszarze dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna w połączeniu z funkcją usługową. Występuje również zabudowa jednorodzinna. Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze jest średni wynoszący ok. 20-25% (dużo pow. zajmują parkingi i pow. utwardzone), dla poszczególnych działek zróżnicowany. Zabudowa lokowana jest zarówno w ścisłych pierzejach próbując tworzyć kwartały zabudowy jak i jako wolnostojące budynki.

Planowany program inwestycyjny (przebudowa i rozbudowa istniejącego utwardzenia terenu, budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego i naziemnych miejsc postojowych, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej i wjazdów) będzie kontynuacją istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja polegać będzie na przebudowie i rozbudowie istniejącego utwardzenia terenu, budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego i naziemnych miejsc postojowych, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej i wjazdów, na częściach działek nr 388/1, 80/1, 388/2, 344, 402 obr. 46 Krowodrza, przy ul. Mazowieckiej w Krakowie. Inwestycja zlokalizowana będzie na terenie ww. działek na których zlokalizowane są również budynek usługowy na dz. nr 80/1 i budynek mieszkalny wielorodzinny na dz. nr 388/2. Obszar objęty przedmiotową decyzją Wz wynosi ok. 1962,0 m^2.

Na terenie inwestycji obecnie znajduje się budynek handlowy typu kiosk, nieurządzony parking, chodniki i zieleń, m.in.: rosną drzewa ozdobne, między innymi: morwy, klony, jesiony, brzozy, topole, wiąz.

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.

4. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM:

W obszarze analizowanym występuje:
zabudowa usługowa
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
drogi wewnętrzne
drogi publiczne
obiekty infrastruktury technicznej

Przedmiotowy wniosek dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, inwestycji niekubaturowej, w związku z powyższym nie wymaga analizy cech istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym tj.: linia zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, a także szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki geometria dachu. Jedynym parametrem wpływającym na kształtowanie ładu przestrzennego i zagospodarowanie terenu jest wskaźnik – udział powierzchni biologicznie czynnej. *Ze względu na rodzaj inwestycji, otoczenie (układ dróg wewnętrznych i stanowisk parkingowych), średni wskaźnik zaobserwowany w terenie objętym analizą oraz wielkość terenu objętego wnioskiem wskazane jest wyznaczenie powyższego wskaźnika na minimalnym poziomie, tj. min. 20%.*

5. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych tj. ul. Mazowieckiej i ul. Racławickiej.

6. 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. 2 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Mazowieckiej i ul. Racławickiej);
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 wyników analizy przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Makulińska
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Kasprzyk
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki