Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2020 -09- 17
L.dz. 3022/2020
Dekretacja
ul. Racz. 117, ul. Racł. 54
www.smlobzow.pl

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-1.6730.2.978.2019.KCZ

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

Kraków, dnia 11.09.2020r.

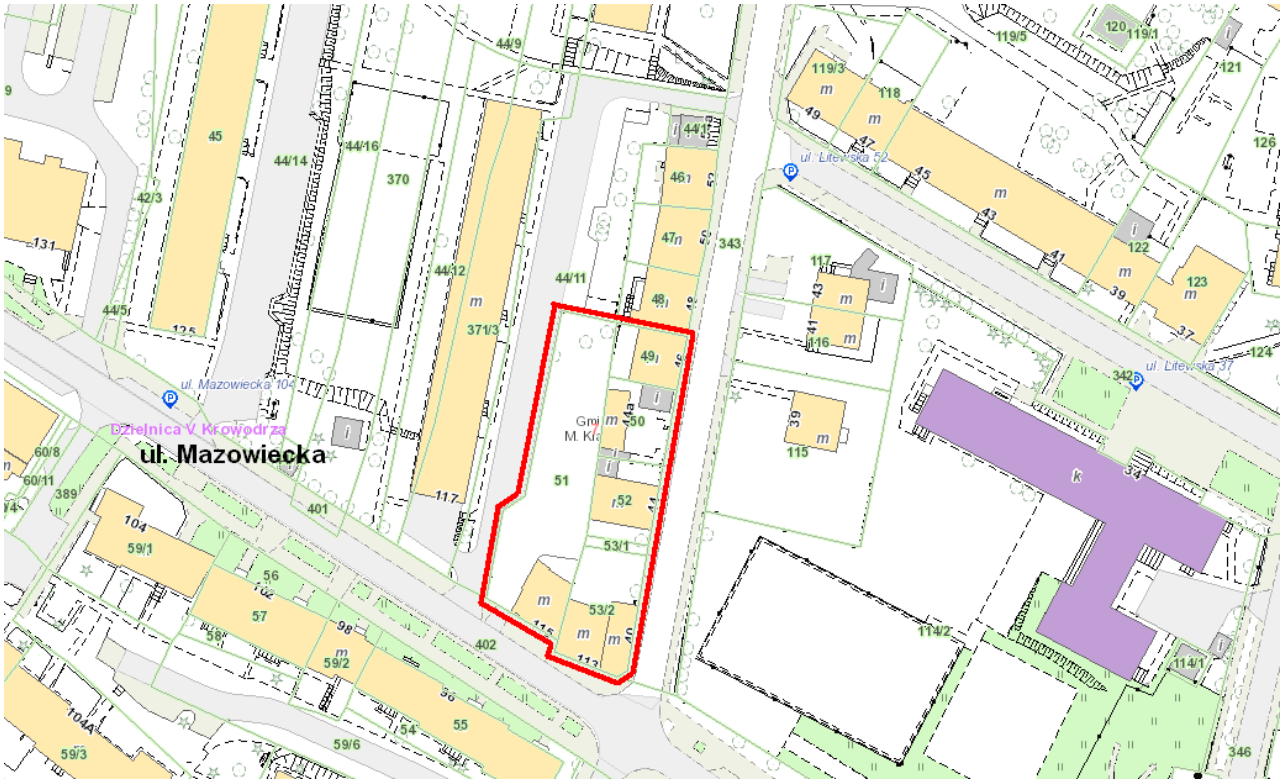
DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 508 /2020
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), §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 (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Spółki **DWTZ Sp. z o.o. Sp. K.**, ul. Kielecka 2, 31-526 Kraków, działającej przez pełnomocnika Pana Roberta Legiecia, z dnia 02.12.2019r.,

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym z parkingami, infrastrukturą techniczną na działkach nr 50, 51, 52, 53/1, 53/2, 343, 402 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej/Racławickiej w Krakowie”.**

Załączniki:



17.09.2020 r.

Pełna treść Zawiadomienia dostępna jest na stronie internetowej Spółdzielni (dla Członków Spółdzielni po zalogowaniu; www.smlobzow.pl - „Dla Członków Spółdzielni” - „Postępowania w WAiU UMK”) lub do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŁOBZÓW”
30-019 Kraków, ul. Mazowiecka 66
tel/fax: 012 632 10 14
NIP: 675-000-57-89 EKD: 70322
REGON: 350868090 KRS: 0000104155

Rozdzielnik:
8 x klatka schodowa: ul. Mazowiecka 117, ul. Racławicka 54;
1 x www.smlobzow.pl;
1 x a/a - P;

2020.09.17 - AU-02-1.6730.2.987.2019.KCZ - Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr AU-2/6730.2/508/2020 z dn. 11.09.2020 r. ws. ustalenia warunków zabudowy na wniosek Spółki DWTZ Sp. z o.o. dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym z parkingami, infrastrukturą techniczną na działkach nr 50, 51, 52, 53/1, 53/2, 343, 402 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej/Racławickiej w Krakowie” - w sąsiedztwie budynku Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów” przy ul. Mazowieckiej 117 i Racławickiej 54

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2020 -09- 17
L.dz. 3002/2020
Dekretacja T → P
ul. Kaz. 117, ul. Racł. 54
www.smlobzow.pl

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-02-1.6730.2.978.2019.KCZ

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

Kraków, dnia 11.09.2020r.

DECYZJA NR AU-2/6730.2/ 508 /2020
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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), §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 (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Spółki **DWTZ Sp. z o.o. Sp. K.**, ul. Kielecka 2, 31-526 Kraków, działającej przez pełnomocnika Pana Roberta Legiecia, z dnia 02.12.2019r.,

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym z parkingami, infrastrukturą techniczną na działkach nr 50, 51, 52, 53/1, 53/2, 343, 402 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej/Racławickiej 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. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (oryginalna kopia mapy w aktach sprawy).
Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 02.12.2019r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek Spółki DWTZ Sp. z o.o. Sp. K., działającej przez pełnomocnika Pana Roberta Legiecia, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym z parkingami, infrastrukturą techniczną na działkach nr 50, 51, 52, 53/1, 53/2 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej/Racławickiej w Krakowie".

Pismem z dnia 16.12.2019r. inwestor doprecyzował tytuł planowanej inwestycji, który uzyskał brzmienie: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym z parkingami, infrastrukturą techniczną na działkach nr 50, 51, 52, 53/1, 53/2, 343, 402 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej/Racławickiej 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania uzyskano następujące opinie:
1. Opinię Wydziału ds. Jakości Powietrza UMK z dnia 31.12.2019r. znak: AU-02-1.6730.2.978.2019.KCZKK, w zakresie ochrony powietrza,
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 08.01.2020r. znak AU-02-1.6730.2.978.2019.KCZ, w zakresie ochrony środowiska,

3. Opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 12.02.2020r. znak RW.460.1.648.2019, w odniesieniu do planowanej obsługi komunikacyjnej.
4. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.02.2020r. znak KZ-03.4120.6.1144.2019.MT, w zakresie terenów położonych w strefie ochrony archeologicznej oraz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków.
5. Uchwałę Rady Dzielnicy Nr XX/186/2020 z dnia 09.06.2020r.

W toku postępowania, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.), projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Ministra Środowiska. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 tej ustawy, w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Tym samym, z uwagi na nie zajęcie stanowiska przez Ministra Środowiska we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.), projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Marszałka Województwa Małopolskiego w Krakowie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 tej ustawy, w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Tym samym, z uwagi na nie zajęcie stanowiska przez Marszałka Województwa Małopolskiego we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 11a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), oraz w związku z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.), projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. 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 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), oraz w związku z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego ((tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.) oraz art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1183 z późn. zm.), projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego. 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 Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego we wskazanym terminie, uzgodnienie z tym organem należało uznać za dokonane.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), oraz w związku z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.), projekt niniejszej decyzji przesłano do uzgodnienia przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. 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 Miejskiego Konserwatora Zabytków 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 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 tereny, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania tereny – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
2) teren ma dostęp do drogi publicznej – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
4) teren objęty teren inwestycji stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w wypisie z ewidencji gruntów jako B – nie mają zatem zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; (Dz. U. z 2017 poz. 1161);
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji przygotował mgr inż. arch. Robert Musiał, uprawniony do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.). Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej UMK na stronie dotyczącej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

Informuje się, iż w toku postępowania Uchwałą Nr XX/186/2020 z dnia 09.06.2020r. Rada Dzielnicy V Krowodrza negatywnie zaopiniowała zamierzenie inwestycyjne objęte wnioskiem, podnosząc, iż cyt.: *„Negatywnie opiniuje się złożony projekt decyzji dot. rozbudowy ww. działek w związku z zbyt dużą intensywnością zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie oraz zbyt dużą wysokością planowanych budynków.”.*

Należy w tym miejscu wyjaśnić, iż opinie Rad Dzielnic pozyskiwane w trakcie postępowań o ustalenie warunków zabudowy nie są opiniami wymaganymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kwestię współpracy pomiędzy Radami Dzielnic, a Wydziałem Architektury i Urbanistyki UMK prowadzącym przedmiotowe postępowania reguluje Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa Nr 99/2015 z dnia 21.01.2015r. w sprawie występowania do Rad Dzielnic Krakowa o wydanie opinii wewnętrznych dotyczących zamierzeń inwestycyjnych na etapie ustalenia warunków zabudowy /WZ/ i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego /ULICP/.

Rady Dzielnicy pełnią funkcje opiniodawczą, przy czym negatywna opinia nie może stanowić podstawy do wydania decyzji negatywnej, ponieważ obowiązek wydania opinii nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani z innych przepisów powszechnie obowiązujących. Za wiążące dla danego postępowania mogą być uznane tylko i wyłącznie uzgodnienia, które są wymagane przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi.

Odnosząc się do podniesionych w uzasadnieniu kwestii zwraca się uwagę, iż przeprowadzona analiza urbanistyczno-architektoniczna wykazała, iż zamierzenie inwestycyjne spełnia warunki zawarte w art. 61 ww. ustawy. Wysokość nowej zabudowy została wyznaczona jako przedłużenie wysokości budynku na działce sąsiedniej tj. na działce nr 49 obr. 46 Krowodrza (budynek nr 46), zgodnie z § 7. ust. 1 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) w związku z czym brak podstaw do stwierdzenia, iż ustalone dla planowanej zabudowy parametry wysokościowe są zbyt duże.

Ponadto zarzut dot. zbyt wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy nie wydaje się uzasadniony. Na podstawie sporządzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy na podstawie średnich wartości w terenie analizowanym, zgodnie z § 5. ust. 1 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.

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia odnośnie planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

Protokołem z dnia 29.05.2020r. Państwo Halina i Janusz Fijewscy wnieśli o cyt.: *„uwzględnienie w projekcie realizacyjnym budynku możliwości podłączenia (wykorzystania) kanału odprowadzenia spalin z pieca gazowego z mieszkania Nr 2 przy ul. Racławickiej 46.”*. Powyższe uwagi zostały następnie uzupełnione za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 02.06.2020r., cyt.: *„(...) W warunkach WZ należy zamieścić wymóg udostepnienia w obrębie planowanej inwestycji, na terenie planowanych miejsc parkingowych wyodrębnionych miejsc dla mieszkańców kamienicy przy ul. Racławickiej 46 (po jednym na każde mieszkanie). W tej chwili miejsca ogólnodostępnego parkowania są wzdłuż ul. Racławickiej aż do ul. Mazowieckiej. Nowa inwestycja spowoduje, że ilość miejsc postojowych będzie musiała być znacznie ograniczona co spowoduje pogorszenie obecnych warunków i komfortu kamienicy nr 46.(...)”*.

Pismem z dnia 04.06.2020r. pełnomocnik inwestora, zgłosił uwagi do sprawy dot. projektu warunków zabudowy, które zostały rozstrzygnięte w toku postępowania.

W przedmiocie powyższych uwag i zastrzeżeń 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 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy. Należy przy tym podkreślić, że inny jest przedmiot postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a inny - postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. Inny jest w związku z tym zakres ochrony osób trzecich w każdym z tych postępowań. Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy - do której to ochrony organ jest zobowiązany z mocy art. 54 pkt. 2 lit. d w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie może być więc oceniana w takim zakresie, w jakim nastąpi to na kolejnym etapie postępowania inwestycyjnego tj. w sprawie o udzielenie pozwolenia na budowę (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2008r. sygn. akt IV SA/Wa 438/2008).

Odnosząc się do poruszonych przez Strony kwestii informuje się, iż ustalając warunki zabudowy organ administracji związany jest prawem w zakresie odpowiednim do rozstrzyganej problematyki. Nie można w tym postępowaniu rozstrzygać w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jak wskazuje się w orzecznictwie skoro ustawodawca zdecydował się na rozdzielenie procesu inwestycyjnego na kilka etapów, niedopuszczalne byłoby przyjęcie założenia, że przedmiotem badania zarówno w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy, jak i w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę były te same okoliczności.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż na etapie rozstrzygania niniejszą decyzją uwagi i zastrzeżenia dotyczące szczegółowych rozwiązań techniczno-budowlanych, w tym również konstrukcyjnych oraz przeciwpożarowych, jak również technicznego rozwiązania prowadzenia ciągów wentylacyjnych i spalinowych muszą zostać uznane za przedwczesne. Dopiero na etapie postępowania w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę, po szczegółowej analizie złożonych dokumentów, możliwe będzie szczegółowe zbadanie, czy inwestycja spełnia warunki przewidziane prawem ochrony interesów osób trzecich.

Ponadto, informuje się, za poglądem prezentowanym w orzecznictwie, iż za niedopuszczalne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy uznaje się badanie zagadnień związanych z takim kwestiami jak: ograniczenie dostępu do światła, zwiększenie hałasu i zanieczyszczeń oraz natężenia ruchu, a także obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia. Zarzuty te zbadane być mogą dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego tj. w postępowaniu prowadzącym do wydania pozwolenia na budowę. (tak wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego do sygn. akt II OSK 1048/15 z dnia 17 stycznia 2017r.)

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego 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.

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 oraz wymogi 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). Warunki ustalone w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno–architektonicznej oraz uzgodnienia i opinie zgromadzone w toku postępowania zostały zawarte w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej decyzji.

W odniesieniu do uwag dot. warunków komunikacyjnych oraz miejsc postojowych przewidzianych dla planowanej inwestycji, informuje się, że zamierzenie inwestycyjne uzyskało pozytywną opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa - miejskiej jednostki organizacyjnej wykonującej m.in. zadania Prezydenta Miasta Krakowa jako zarządcy dróg publicznych z dnia 12.02.2020r. znak RW.460.1.648.2019. Ponadto, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012r. Nr LIII/723/12 pn. *„Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa"* określono wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla przedmiotowej inwestycji w wysokości: 0,5-1 miejsca postojowego na mieszkanie, 5-10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych dla planowanych usług, 10-20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni sprzedażowej w przypadku wprowadzenia usług handlu.

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

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, 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 2016r. 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 2016r., str. 1).

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Gomiakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

POUCZENIE:

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

5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli
a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
b. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, dla którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
6. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej lub dokonać zgłoszenia właściwemu organowi, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Otrzymują:

1. Pan Tomasz Bomba, ul. Zakopiańska 2B/31, 30-418 Kraków
2. Pani Jadwiga Bujakowska, ul. Piekarska 2/37, 31-067 Kraków
3. DeS Henryk Dowgier, Anna Dowgier Sp. J., ul. Galla 5/1, 30-053 Kraków
4. Pani Halina Fijewska, ul. Korczaka 10/12, 21-315 Radzyń Podlaski
5. Pan Janusz Fijewski, ul. Korczaka 10/12, 21-315 Radzyń Podlaski
6. Pan Robert Legieć, ul. Zabłocie 39/406, 30-701 Kraków – pełn. inwestora
7. Pani Renata Mazur-Bomba, ul. Zakopiańska 2B/31, 30-418 Kraków
8. Pani Anna Rybus, ul. Racławicka 46/7, 30-017 Kraków
9. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Łobzów", ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków
10. Pan Piotr Tatarczany, ul. Skłodowskiej 10, 39-220 Pilzno
11. Towarzystwo na Rzecz Ochrony Przyrody, ul. Krowoderska 49/1, 31-141 Kraków - elektronicznie
12. Pani Weronika Wac-Włodarczyk, ul. Racławicka 46/9, 30-017 Kraków
13. Rejestr Centralny
14. Aa.

AU-02-1.6730.2.978.2019.KCZ

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji NR AU-2/6730.2/508/2020
z dnia 11.09.2020r.

WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ustalone na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym z parkingami, infrastrukturą techniczną na działkach nr 50, 51, 52, 53/1, 53/2, 343, 402 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej/Racławickiej 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 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589):

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
zabudowa usługowa
drogi wewnętrzne
obiekty infrastruktury technicznej

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. m.in. na działkach nr 48, 49 obr. 46 jednostka ewidencyjna Krowodrza.

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 Nr 164, poz. 1588).

   a. **Linia zabudowy**.
   Wyznacza się linię zabudowy, tj. linię ustaloną przez organ administracji, zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia jako istniejącą linię zabudowy w granicy działki drogowej nr 343 obr. 46 (od strony ul. Racławickiej) oraz w granicy działki drogowej nr 402 obr. 46 (od strony ul. Mazowieckiej), zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 2 i nr 4 do niniejszej decyzji.

   b. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej.**
   Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (działki nr 50, 51, 52, 53/1, 53/2 obr. 46) ustala się w przedziale od 41% do 60%.
   Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia.
   Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji ustala się na poziomie: nie mniej niż 30% - w całości na działce nr 51, na terenie rodzimym.

c. **Szerokość elewacji frontowej.**
Szerokość elewacji frontowej od ulicy Mazowieckiej ustala się na 34m z tolerancją 0,5m od strony ul. Mazowieckiej oraz na 63m z tolerancją 0,5m od strony ul. Racławickiej (dla całości zabudowy).
Określa się szerokość poszczególnych segmentów budynku od strony ul. Racławickiej na 15m, z tolerancją 1m.
Szerokości te wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 2 rozporządzenia.

d. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.**
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustala się do okapu na poziomie 15m, z tolerancją 0,3m oraz na poziomie 20m, z tolerancją 0,3m do kalenicy.
Wysokości okapów i kalenic poszczególnych segmentów zabudowy wzdłuż ul. Racławickiej winny przebiegać uskokowo – wysokość poszczególnych segmentów winna być mierzona od średniego poziomu terenu przed poszczególnym segmentem zabudowy, przy czym uskoki wysokości winny być nie mniejsze niż 0,5m.
Wysokości te wyznaczono zgodnie z § 7. ust. 4 rozporządzenia.

e. **Geometria dachu.**
Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:
- kąt nachylenia: ok.40°, z tolerancją ±5° tj. jak kąt nachylenia połaci w budynku na działce sąsiedniej nr 49 obr. 46 Krowodrza,
- wysokość głównej kalenicy: jak w pkt **II.1.d.**,
- układ połaci dachowych: dwuspadowy, symetryczny,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy względem ul. Racławickiej (dla zabudowy usytuowanej przy ul. Racławickiej) i ul. Mazowieckiej (dla zabudowy usytuowanej przy ul. Mazowieckiej).
Parametry te wyznaczono zgodnie z § 8. rozporządzenia.

f. **Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy**
- informuje się, że dopuszczalna jest budowa budynku w granicy dz. nr 49 lub w zbliżeniu do niej. Oznacza to, że na etapie ustalania warunków zabudowy nie stwierdzono przesłanek uniemożliwiających wprowadzenie takiego rozwiązania, jednak rozstrzygnięcie tej kwestii nastąpi dopiero na dalszych etapach przygotowania i realizacji inwestycji. Decyzja niniejsza nie zwalnia z obowiązku uzyskania ewentualnych odstępstw w tym zakresie o ile zgodnie z odpowiednimi przepisami będą one wymagane.

2. **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

a. **Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2017 r. poz. 519).**
(z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia 08.01.2020r., AU-02-1.6730.2.978.2019.KCZ oraz opinii wydziału ds. Jakości Powietrza z dnia 20.12.2019r.).

- Pod względem ochrony zieleni

- W procesie inwestycyjnym należy chronić następujące drzewo – jesion (egz. dojrzały), rosnący na dz. nr 53/2 w sąsiedztwie północnej ściany budynku ul. Racławicka 40, w przypadku zachowania przez drzewo dobrego stanu fito-sanitarnego.
- Zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem jak największą ilość pozostałych drzew i krzewów ozdobnych rosnących na terenie inwestycji (art. 75 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, Dz. U. z 2019 poz. 1396).
- 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 drzewo lub krzewom.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1614 ze zm.)
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew, których obwód pnia na wysokości 5cm nie przekracza:
a) 80cm – w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego,
b) 65cm – w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego,
c) 50cm – 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. 83f 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 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 drzewa wymagającego 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.
W przypadku nie uzyskania ww. 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. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.).

- W zakresie ochrony przyrody

- Inwestycję należy przeprowadzić zachowując minimum 30% 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 2019 r. poz. 1396), 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2138), art. 11 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 13 października 1995 Prawo łowieckie (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2033).
- Z uwagi na obecność na przedmiotowym terenie drzew i krzewów występowanie chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk jest wysoce prawdopodobne. W przypadku stwierdzenia w obrębie drzew oraz/lub na budynkach przeznaczonych do rozbiórki/rozbudowy gniazd lub siedlisk gatunków chronionych należy zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska jako odpowiedniego w zakresie wydania ewentualnej zgody na odstępstwa od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej zwierząt, w tym zgody na zniszczenie ostoi i siedliska chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej (art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.). Szczegółowych informacji na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt dostarczyć może jedynie ekspertyza przyrodnicza terenu.

- Pod względem ochrony wód, 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).

Ochrona wód
- Z uwagi na planowany garaż podziemny należy przyjąć takie rozwiązania techniczne, które nie spowodują zmiany reżimu wód podziemnych (w tym m.in. piętrzenia wody podziemnej) ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 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 z art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. 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 zmianą stanu wody na gruntach sąsiednich.
- Realizacja przedmiotowej inwestycji może wymagać pozwolenia wodnoprawnego bądź zgłoszenia zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w zakresie odwadniania gruntów, obiektów lub wykopów budowlanych, wykonania urządzeń odwadniających obiekty budowlane oraz odprowadzenia wód z wykopów budowlanych. Właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego bądź przyjęcia zgłoszenia jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

- 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) w tym projektu odwodnieni 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.

- Pod względem ochrony powietrza

- Należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie 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 instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza może wymagać pozwolenia lub zgłoszenia – art. 152 i 180 Prawa 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 2008r. 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, podlegając ochronie, formy przyrody.

3. **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
Zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków – pismo z dnia 20.02.2020r., KZ-03.4120.6.11442019.MT, planowana inwestycja wiąże się m.in. z przebudową budynku przy ul. Mazowieckiej 113/ Racławickiej 40 figurującego w gminnej ewidencji zabytków i podlegającego ochronie konserwatorskiej. Budynki przy ul. Racławickiej 44 i 44a, przeznaczone do wyburzenia w ramach zamierzenia inwestycyjnego, nie są objęte ochroną konserwatorską.
Przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku zabytkowego przy ul. Mazowieckiej 113/ Racławickiej 40 jest dopuszczalna ze stanowiska konserwatorskiego pod następującymi warunkami:
- elewacje historycznego budynku (od ul. Mazowieckiej i ul. Racławickiej) należy zachować i poddać konserwacji oraz wkomponować w bryłę nowoprojektowanego budynku. Należy również zachować oryginalny układ ścian nośnych budynku,
- okna nadbudowanej części należy lokalizować w osiach okien budynku historycznego,
- nowoprojektowane ściany nadbudowanej kubatury należy nieznacznie cofnąć od lica elewacji zabytkowych w celu większego wyeksponowania historycznej bryły budynku.
Przed przystąpieniem do opracowania projektu budowlanego należy przedłożyć do uzgodnienia kompleksowy projekt koncepcyjny planowanej inwestycji dotyczący zabytkowego budynku, uwzględniający ww. zalecenia konserwatorskie oraz zawierający m.in. rzuty kondygnacji, przekroje oraz zestawienie występujących ewentualnie elementów

zabytkowych wystroju wnętrza budynku, które winno zostać opracowane przez historyka sztuki bądź dyplomowanego konserwatora.
Inwestycja położona jest poza terenami wpisanymi do rejestru zabytków.

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

a. **Sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i cieplną:**
- **Zaopatrzenie w wodę** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektu do miejskiej sieci wodociągowej DN 150 mm, przebiegającej w ulicy racławickiej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- **Zaopatrzenie w energię elektryczną** jest możliwe dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektu do sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- **Zaopatrzenie w energię cieplną.**
Planowane przez inwestora wykonanie ogrzewania jest możliwe po przyłączeniu obiektu do miejskiej sieci ciepłowniczej 2xDN350 posadowioną na terenie przewidzianym do zagospodarowania, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Zgodnie z informacją MPEC S.A. w Krakowie – pismo z dnia 27.09.2019 r., RCW/2526/8842/EC/PN/2019, z uwagi na kolizję ww. ciepłociągu z planowaną zabudową konieczna będzie jego przebudowa celem zachowania minimalnej odległości 3,0m od obrysu projektowanego obiektu zarówno w jego części nadziemnej jak i podziemnej od zewnętrznego obrysu kanału ciepłowniczego.

b. **Sposób zaopatrzenia w środki łączności.**
Zaopatrzenie w środki łączności jest możliwe po zawarciu umowy z dysponentem sieci teletechnicznej.

c. **Sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami.**
- **Odprowadzenie ścieków i wód opadowych** z planowanej inwestycji jest możliwe w oparciu o sieć kanalizacji ogólnospławnej Ø250 mm przebiegającej po stronie zachodniej inwestycji lub w oparciu o sieć kanalizacji ogólnospławnej o przekroju 600/900 mm przebiegającą w ul. Racławickiej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- **Gospodarka odpadami**
Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

d. **Dostęp do drogi publicznej**
Zgodnie z opinią ZDMK – pismo z dnia 12.02.2020r., RW.460.1.648.2019, teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych jakimi są ul. Mazowiecka oraz ul. Racławicka, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

e. **Wymagana ilość miejsc parkingowych**
Zgodnie z art. 54 pkt 2c, w związku z art. 64 ust. 1 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt 6 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 – na podstawie Uchwały Nr LIII/723/12 Rada Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012r. „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa", określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych dla projektowanego zamierzenia:
• 0,5-1 miejsca postojowe na mieszkanie,
• 5-10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych dla planowanych usług,
•10-20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni sprzedażowej w przypadku wprowadzenia usług handlu

f. **Warunki w zakresie komunikacyjnej obsługi inwestycji**
Zgodnie z opinią ZDMK – pismo z dnia 12.02.2020r., RW.460.1.648.2019:

- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego pn. jw., zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293).
- Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej jaka jest:
  - ul. Mazowiecka, poprzez projektowany zjazd na działkę nr 51 obr. 46 Krowodrza (którego ostateczna lokalizacja zostanie określona na etapie decyzji na lokalizację zjazdu), który winien posiadać parametry zjazdu indywidualnego, przy jednoczesnej likwidacji istniejącego zjazdu,
  - ul. Racławicka, poprzez jeden projektowany zjazd na teren inwestycji (którego ostateczna lokalizacja zostanie określona na etapie decyzji na lokalizację zjazdu), który winien być maksymalnie oddalony od skrzyżowania ul. Racławickiej z ul. Mazowiecka, przy jednoczesnej likwidacji istniejących zjazdów.
- ZDMK nie zezwala na obsługę komunikacyjną lokali usługowych poprzez projektowany zjazd z ul. Mazowieckiej (z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo skrzyżowania ul. Mazowieckiej z ul. Racławicką).
- Usytuowanie projektowanego zjazdu z ul. Mazowieckiej nie może pogorszyć dotychczasowej obsługi komunikacyjnej przyległych posesji.
- Należy rozważyć ewentualną kolizję projektowanego zjazdu z istniejącą infrastrukturą techniczną (oświetlenie uliczne).
- Na potrzeby realizacji projektowanego zjazdu z ul. Mazowieckiej oraz ul. Racławickiej należy w ww. zarządzie uzyskać zezwolenie na lokalizację zjazdu w formie decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2018, poz. 2068).
- Projekt budowlany odtworzenia chodnika oraz zatoki postojowej w miejscu likwidowanych zjazdów należy uzgodnić w ww. zarządzie oraz uzyskać zgodę na wejście w teren działek pozostających w zarządzie ww. jednostki.
- Parametry projektowanych zjazdów oraz odtworzenia chodnika winny być zgodne z zapisami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa 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) w szczególności w zakresie warunków widoczności.
- Obiekty budowlane winny być usytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Mazowieckiej oraz ul. Racławickiej w odległości zgodnej z art. 43 pkt 1, 2 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2018, poz. 2068).
- Zagospodarowanie terenu inwestycji należy kształtować w taki sposób, aby możliwe było zawracanie pojazdów na terenie inwestycji, należy również zapewnić poza pasami drogowymi dróg publicznych miejsce służące do dostaw towarów dla lokali usługowych.
- 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.

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. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz na terenach, dla których zlokalizowane są lotnicze urządzenia naziemne.**

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie, na którym wyznaczono powierzchnie (okręgi) maksymalnej zabudowy w otoczeniu lotniczego urządzenia naziemnego tj.:
- urządzenia radiolokacyjnego (dozowania) – SUR: ID 2032 PSR – RL2000 KRP – zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Zabierzowie,
- urządzenia radionawigacyjnego (pomoce radionawigacyjne) – NAV – ID 1131: DVOR KAK – zlokalizowane na terenie portu lotniczego Kraków-Balice.
Jednocześnie teren inwestycji położony jest w odległości większej niż 600m od ww. urządzeń, lecz wysokość planowanego budynku nad poziomem otaczającego terenu jest większa niż 15m. W związku z powyższym projekt decyzji podlega uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego (art. 86 ust. 7 ustawy Prawo lotnicze - tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1183 z późn. zm.) w odniesieniu do powierzchni ograniczających zabudowę (przy lotniczych urządzeniach naziemnych).

7. **Inne**

- W projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- 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.
- O pozwolenie na budowę należy wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej lub dokonać zgłoszenia właściwemu organowi, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Goniakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Przygotował:
mgr inż. arch. Robert Musiał
uprawniony do sporządzania
projektu decyzji zgodnie z art. 60
ust. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 2 - skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/ 502 **/2020**
z dnia 11 WRZ 2020
część graficzna warunków zabudowy, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

A——K linie rozgraniczające teren inwestycji

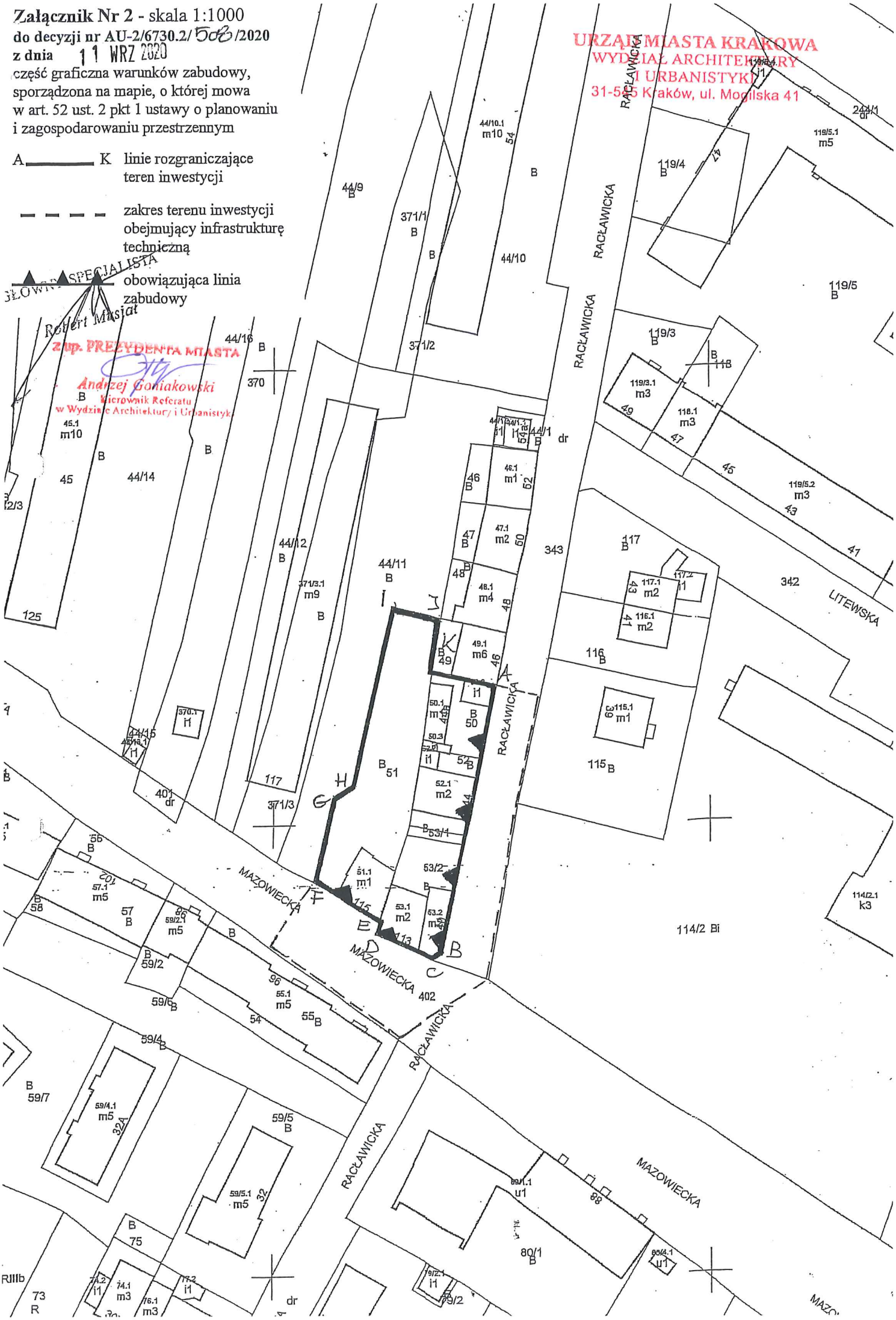
– – – – zakres terenu inwestycji obejmujący infrastrukturę techniczną

obowiązująca linia zabudowy

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-5[illegible] Kraków, ul. Mogilska 41

SPECJALISTA
Robert Masiat

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Goniakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



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

ZAŁĄCZNIK NR 3
do decyzji NR AU-2/6730.2/508/2020
z dnia 11.09.2020r.

Część tekstowa wyników analizy z dnia 18.06.2020r. w zakresie niezbędnym do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy)
(z uwzględnieniem opinii Zespołu Urbanistyczno-Architektonicznego z dnia 18.06.2020r.)
Dla zamierzenia pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, wewnętrznym układem drogowym z parkingami, infrastrukturą techniczną na działkach nr 50, 51, 52, 53/1, 53/2, 343, 402 obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej/Racławickiej w Krakowie."

1. Funkcja zabudowy:
- dostępna z ul. Mazowieckie i z ul. Racławickiej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa
W związku z powyższym funkcja wnioskowana jest zgodna z funkcją dostępną z tej samej drogi publicznej.

2. Charakterystyka cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich:
a. Linia zabudowy.
Budynki na działkach sąsiednich przy ul. Racławickiej tj. na działkach nr 47, 48, 49 obr. 46 wyznaczają jednolitą linię zabudowy w granicy działki drogowej nr 343 obr. 46. Teren inwestycji obejmuje pozostała zabudowę wzdłuż ul. Racławickiej, pomiędzy działka nr 49 a ul. Mazowiecką – budynki usytuowane w granicy z działką drogową. Od strony ul. Mazowieckiej linię zabudowy wyznaczają również istniejące budynki – na działkach nr 51, 53/2 obr. 46, przy czym budynek na działce nr 53/2 zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków – pismo z dnia 20.02.2020r., KZ-03.4120.6.11442019.MT, przeznczony do częściowego zachowania.
W związku z powyższym istniejąca linia zabudowy winna być utrzymana jako obowiązująca. Od strony ul. Racławickiej stanowi kontynuację istniejącej linii na działkach sąsiednich, od strony ul. Mazowieckiej zachowuje przebieg istniejącej linii wyznaczonej przez zabudowę na terenie objętym inwestycją.

b. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
Obecnie łączna powierzchnia zabudowy istniejących budynków na terenie inwestycji wynosi ok.595m^2, co stanowi ok.31%. Wniosek przewiduje wyburzenie znacznej części istniejącej zabudowy i realizację nowego obiektu. Wniosek przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni zabudowy wynoszącej 1300m^2, co stanowi ok.69% pow. terenu inwestycji.
Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 41%. Wskaźnik na działkach zabudowanych budynkami w zabudowie pierzejowej przy ul. Racławickiej są znacznie większe i zawierają się w przedziale od 71% do 84%. Wskaźniki te znacznie przekraczają średni wskaźnik dla obszaru oraz wskaźniki dla działek znajdujących się w sąsiedztwie terenu inwestycji – po stronie zachodniej.
Średni wskaźnik dla działek zabudowanych zwartą zabudową znajdującą się w najbliższym sąsiedztwie i dostępnych jak teren inwestycji z ul. Racławickiej i ul. Mazowieckiej oraz w kwartałach znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie wynosi 51%.
Średni wskaźnik dla działek w zwartej zabudowie, znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji wynosi ok. 61%, działki w poniższej tabeli

Numer sprawy	Obręb	Działka	Pow. działki	Pow. zabudowy	Wskaźniki z.	szer. elewacji
		nr	m^2	m^2		m
działki zabudowane w obszarze, ul. Mazowiecka/Racławicka						
978/19	46	46	212	150	71%	13
jw.	46	47	222	169	76%	14
jw.	46	48	209	176	84%	13
jw.	46	49	178	124	70%	11

jw.	46	54, 55	852	470	55%	47
jw.	46	56, 57, 58	579	312	54%	27
jw.	46	59/1	841	298	35%	27
jw.	46	59/2	264	121	46%	11

Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze kształtuje się na zróżnicowanym poziomie.

c. Szerokość elewacji frontowej.

Wniosek przewiduje budowę budynku o szerokości elewacji frontowej wynoszącej ok.63m od ul. Racławickiej i ok.34m od strony ul. Mazowieckiej, przy czym przewiduje się realizację zabudowy składającej się z segmentów o szerokościach wynoszących ok.15m.
Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 31,4m, określona z tolerancją ±20% zawiera się w przedziale od 25,1m do 37,7m. Budynki na działkach sąsiednich przy ul. Racławickiej posiadają mniejsze szerokości elewacji, wynoszące 7m-15m. Wnioskowana szerokość segmentu zabudowy zawiera się w powyższym przedziale.

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

Wniosek przewiduje budowę budynku mieszkalnego o wysokości wynoszącej 15m do okapu oraz 20m do kalenicy.
W obszarze analizowanym występują dachy spadziste oraz dachy płaskie. Dachy spadziste – dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia zawierającym się w przedziale 30-40°. Najbliższe budynki usytuowane w pierzei ul. Racławickiej posiadają dachy spadziste – kierunki głównych kalenic równoległe w stosunku do frontów działek. Budynek na działce bezpośrednio sąsiedniej tj. na działce nr 49 obr. 46 posiada dach spadzisty o kącie nachylenia wynoszącym ok.40°. Pozostała zabudowa w najbliższym otoczeniu posiada dachy płaskie.
Wysokość zabudowy z dachami spadzistymi wynosi 3,5m-15m do okapu oraz 8m-20m do kalenicy. Budynki z dachami płaskimi posiadają wysokości zawierające się w przedziale 4m-35m. Średnia wysokość budynków z dachami spadzistymi wynosi ok.9m do okapu oraz ok.12m do kalenicy. Wysokość zabudowy na działce bezpośrednio sąsiedniej tj. na działce nr 49 wynosi ok.15m do okapu i ok.20m do kalenicy.

4. Dostęp terenu do drogi publicznej

Zgodnie z opinią ZDMK – pismo z dnia 12.02.2020r., RW.460.1.648.2019, teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych jakimi są ul. Mazowiecka oraz ul. Racławicka, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

5. Istniejące uzbrojenie terenu

W rejonie inwestycji znajduje się uzbrojenie miejskie.

6. Ochrona gruntów rolnych i leśnych

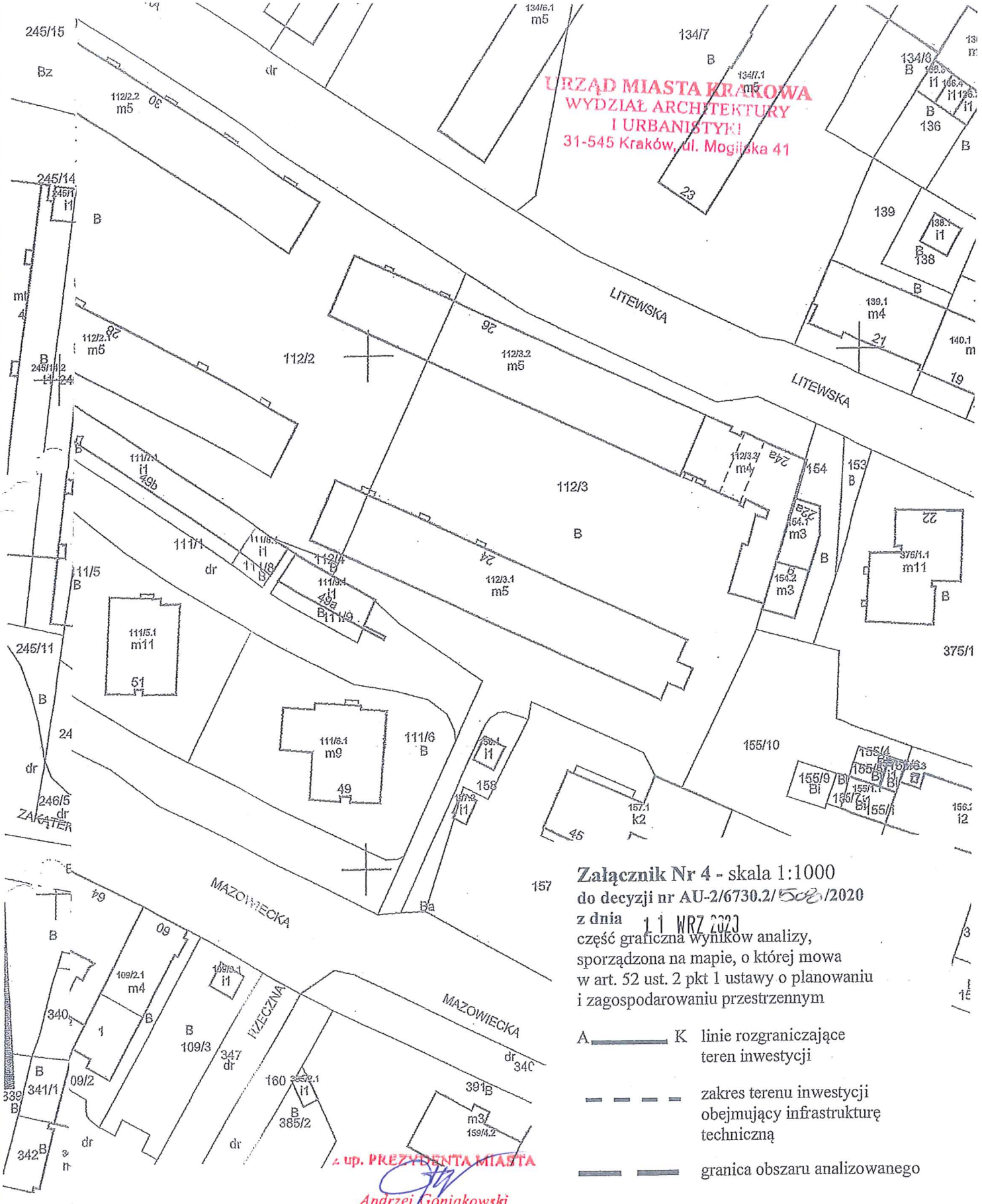
Teren objęty decyzją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) przepisów rozdziału 2 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

7. Zgodność z przepisami odrębnymi

Uzyskano dla przedmiotowej inwestycji pozytywne opinie jednostek miejskich w zakresie ochrony środowiska, nadzoru archeologicznego oraz układu komunikacyjnego. Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie inwestycji nie występują, podlegając ochronie, formy przyrody.
Teren nie znajduje się na terenach górniczych i narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

Przygotował:
mgr inż. arch. Robert Musiał
uprawniony do sporządzania
projektu decyzji zgodnie z art. 60
ust. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Goniakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



Załącznik Nr 4 - skala 1:1000
do decyzji nr AU-2/6730.2/508/2020
z dnia 11 WRZ 2020
część graficzna wyników analizy,
sporządzona na mapie, o której mowa
w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

A——K linie rozgraniczające teren inwestycji

zakres terenu inwestycji obejmujący infrastrukturę techniczną

granica obszaru analizowanego

obowiązująca linia zabudowy

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną wyników analizy, 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 (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588).

z up. PREZYDENTA MIASTA
Andrzej Goniakowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

MAPA

województw
powiat: M.Kr
jedn. ewid.:
obręb: 004
nr działki:
sekcja: 7.12
arkusz mapy
skala: 1:100
układ współ
stan na dzie
wykonano p

Robert Mistal