

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

DECYZJA NR 584/6730.2/2023
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 2023 r., poz. 977 ze zm.), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) oraz w związku z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),

z dnia 02.08.2023 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Zmiana sposobu użytkowania budynku w części magazynowej (1 piętro) z przeznaczeniem na cele produkcyjne (linia lakiernicza) w budynku produkcyjno – magazynowym z częścią biurową na działce nr 12/47 obręb 107 Podgórze przy ul. Dobry Początek w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – warunki zabudowy terenu,

Nr 2 – część graficzna warunków zabudowy, sporządzona na mapie, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o oryginalną kopię mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (oryginalna kopia 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 (oryginał mapy w aktach sprawy)

Ww. załączniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 02.08.2023 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek [REDAKOWANE],

[REDAKOWANE], o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Zmiana sposobu użytkowania budynku w części magazynowej (1 piętro) z przeznaczeniem na cele produkcyjne (linia lakiernicza) w budynku produkcyjno – magazynowym z częścią biurową na działce nr 12/47 obręb 107 Podgórze przy ul. Dobry Początek w Krakowie”.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w toku postępowania uzyskano:

1. opinię Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 13.09.2023 r. znak: RW.460.1.324.2023 w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego.

Ponadto pismem z dnia 21.11.2023 r. wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Marszałka Województwa Małopolskiego w kwestii konieczności dokonywania uzgodnień, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 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 przesądzą 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:

2. Opinię Wydziału ds. Jakości Powietrza UMK z dnia 08.09.2023 r. znak: AU-02-4.6730.2.183.2023.AGJ w zakresie ochrony powietrza;
3. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 21.09.2023 r. znak: AU-02-4.6730.2.183.2023.AGJ w zakresie ochrony środowiska;
4. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 12.10.2023 r. znak: AU-02-4.6730.2.183.2023.AGJ w zakresie zgodności przedmiotowej inwestycji z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.03.2023 r., znak WS-04.6220.5.2023.LP;
5. Opinię Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK z dnia 15.09.2023 r. znak: AU-02-4.6730.2.183.2023.AGJ w odniesieniu do terenów zagrożonych powodzią;
6. Opinię Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie z dnia 12.09.2023 r. znak O/KR.Z-3.4351.11.29.2023.mm.1 w odniesieniu do obszarów ponadnormatywnego oddziaływania autostrady.

Ponadto uzyskano:

1. Uchwałę Rady Dzielnicy XIII Podgórze z dnia 17.10.2022 r. Nr LXI/730/2023.

W toku postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym stwierdzono, iż:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren objęty 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;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Iwona Indraszkiewicz - Kielawa uprawniona do sporządzenia projektu decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

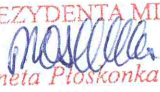
Lista osób uprawnionych do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy jw. opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej UMK na stronie dotyczącej Wydziału Architektury i Urbanistyki.

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

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem organu wydającego decyzję tj.: Prezydenta Miasta Krakowa, na adres: Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków, w terminie 14 dni od daty otrzymania 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

Aneta Płoskonka
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

POUCZENIE:

- Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 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).
- 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).
- 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).
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 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.
7. W odwołaniu od decyzji strony mogą złożyć wniosek o przeprowadzenie przez organ II instancji postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
Przed upływem 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.
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.
8. Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy może wnieść żądanie wszczęcia z urzędu postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 51 ust. 2f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: [REDACTED]
2. Rejestr centralny
3. Aa

WARUNKI ZABUDOWY

ustalone na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Zmiana sposobu użytkowania budynku w części magazynowej (1 piętro) z przeznaczeniem na cele produkcyjne (linia lakiernicza) w budynku produkcyjno-magazynowym z częścią biurową na działce nr 12/47 obręb 107 Podgórze przy ul. Dobry Początek w Krakowie”.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru określono na mapie zasadniczej w skali 1:500, 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): **zabudowa produkcyjna.**

Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich, tj. między innymi na działkach nr 85/3, 84/1, 81/1 obr. 107 Podgórze oraz na działce nr 12/47 obr. 107 Podgórze, która stanowi teren inwestycji.

Program inwestycji: zmiana sposobu użytkowania części magazynowej (1 piętro) na cele produkcyjne (linia lakiernicza).

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).

Ze względu na rodzaj zamierzenia inwestycyjnego (zmiana sposobu użytkowania części magazynowej - 1 piętro, na cele produkcyjne - linia lakiernicza w budynku produkcyjno-magazynowym z częścią biurową), niewykraczającego poza istniejący gabaryt przedmiotowego budynku, w niniejszej decyzji nie określa się parametrów zabudowy, takich jak: linia zabudowy, gabaryt i wysokość projektowanej zabudowy, w tym szerokość elewacji frontowej oraz geometrii dachu, a także wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te pozostają bez zmian.

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

a. Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 4, art. 5, art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).

Warunki w zakresie ochrony środowiska (z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: AU-02-4.6730.2.183.2023.AGJ z dnia 08.11.2023 r.).

- Ochrona zieleni, ochrona przyrody, ochrona wód i gospodarki wodnej, geologia – bez uwag.
- Ochrona przed hałasem i polami elektromagnetycznymi:

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

- Ochrona powietrza (z uwzględnieniem opinii Wydziału ds. Jakości Powietrza UMK znak: AU-02-4.6730.2.183.2023.AGJ z dnia 08.09.2023 r.):

- Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/243/16 z dnia 15.01.2016 r. Sejmiku województwa małopolskiego wprowadzającą na terenie Gminy Miejskiej Kraków od 1.09.2019 r. ograniczenia w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, ogrzewanie elektryczne, gaz ziemny wysokometanowy lub zaazotowany (w tym skroplony gaz ziemny), propan-butan, biogaz rolniczy, inny rodzaj gazu palnego, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna).

- 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 instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza może wymagać pozwolenia lub zgłoszenia - art. 152 i 180 Prawa ochrony środowiska.

- Przedmiotowa zabudowa, zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa znajduje się w korytarzu przewietrzania miasta.

b. Warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094).

- Ze względu na parametry i zakres przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, określone we wniosku, niniejsza inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094).

- W związku z tym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z art. 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 została wydana decyzja znak: WS-04.6220.5.2023.LP z dnia 17.03.2023 r. (zgodnie z opinią Wydziału Kształtowania Środowiska UMK znak: AU-02-4.6730.2.183.2023.AGJ z dnia 12.10.2023 r.).

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

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

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

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

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- **Zaopatrzenie w wodę** w ramach rezerw jakie posiada istniejący budynek, zgodnie z oświadczeniem inwestora, w oparciu o umowę z dysponentem sieci.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną** w ramach rezerw jakie posiada istniejący budynek, zgodnie z oświadczeniem inwestora, w oparciu o umowę z dysponentem sieci.

- **Zaopatrzenie w energię ciepłą** za pomocą ogrzewania elektrycznego, z zastosowaniem gazu ziemnego wysokometanowego lub zaazotowanego (w tym skroplonego gazu ziemnego), propan-butan, biogazu rolniczego, innego rodzaju gazu palnego, lekkiego oleju opałowego, alternatywnego źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna).

- **Zaopatrzenie w gaz** w ramach rezerw jakie posiada istniejący budynek, zgodnie z oświadczeniem inwestora, w oparciu o umowę z dysponentem sieci.

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** w ramach rezerw jakie posiada istniejący budynek, zgodnie z oświadczeniem inwestora, w oparciu o umowę z dysponentem sieci.

- **Odprowadzenie wód opadowych** w dotychczasowy sposób.

- **Gospodarka odpadami.** Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem. Ścieki technologiczne powstałe w procesie lakierowania powinny pozostać w obiegu zamkniętym, oraz powinny być odbierane do utylizacji przez uprawnione podmioty.

d. Dostęp do drogi publicznej.

Teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ulica Wrobela, poprzez drogę wewnętrzną ulicę Dobry Początek (droga w zarządzie ZDMK).

e. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji (z uwzględnieniem opinii Zarządu Dróg Miasta Krakowa znak: RW.460.1.324.2023 z dnia 12.09.2023 r.).

- Istniejące uzbrojenie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

- Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej, tj. ulicy Wrobela poprzez drogę wewnętrzną ulicę Dobry Początek (droga w zarządzie ZDMK) oraz istniejące, dwa zjazdy na teren inwestycji, zgodnie ze stanem istniejącym.

- Inwestor we własnym zakresie, poza pasami drogowymi dróg publicznych winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji.

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie, jako zarządca drogi ekspresowej S7 na terenie miasta Krakowa, nie wnosi uwag do przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z pismem znak: O/KR.Z-3.4351.11.29.2023.mm.1 z dnia 12.09.2023 r.

- Zgodnie z art. 54 pkt 2c, w związku z art. 64 ust. 1 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy – na podstawie Uchwały Nr LIII/723/12 Rada Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego: 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

6. 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (ustalenia dotyczące terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – wynikające z opinii Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK znak: AU-02.4.6730.2.183.2023.AGJ z dnia 15.09.2023 r.).

- Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 166 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

- Niemniej jednak zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego (art. 169 i 170 ustawy Prawo wodne) zatwierdzonymi przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej na podstawie art. 171 ust. 4 ustawy Prawo wodne i podanymi do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. działka, na której zlokalizowana jest inwestycja znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły.

W przypadku zaistnienia powodzi 500-letniej ($Q_{0,2\%}$) woda przeleje się przez koronę obwałowań, a poziom zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do rzędnej około 200,30 m n.p.m.

W sytuacji zaistnienia powodzi stuletniej ($Q_{1\%}$) oraz całkowitego zniszczenia obwałowań zalanie może wystąpić do rzędnej około 199,00 m n.p.m.

Na przedmiotowym terenie występuje również zagrożenie powodzią w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzących. W scenariuszu uszkodzenia zapory zbiornika Goczałkowice (dla fali kontrolnej o prawdopodobieństwie wystąpienia $Q_{0,05\%}$), jak i w przypadku awarii zapory zbiornika Tresna (fala kontrolna - $Q_{0,02\%}$) poziom zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do rzędnej około 200,70 m n.p.m.

- Zgodnie z wnioskiem inwestora z uwagi na planowaną utylizację ścieków do zbiornika bezodpływowego zwracamy uwagę na konieczność zapewnienia jego szczelności zarówno przed przedostaniem się ścieków do wód powierzchniowych w czasie powodzi jak i przed zalaniem zbiornika wodami powodziowymi w tym przed działaniem sił wyporu podczas powodzi.
- Powyższe fakty inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczające obszar objęty inwestycją przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi.
- Inwestor powinien mieć świadomość ponoszonego ryzyka związanego z lokalizacją obiektów w obszarze, na którym występuje zagrożenie powodzią. W związku z powyższym, wskazane jest ubezpieczenie przedmiotowej inwestycji od powodzi.
- Prace nie mogą być prowadzone w okresie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- W celu ochrony osób i mienia, ze względu na fakt położenia w obszarze, na którym występuje zagrożenie powodzią, działalność inwestycyjną należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia powodzi.
- W razie wystąpienia zagrożenia powodzią w trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji obowiązkiem inwestora i wykonawcy jest zabezpieczenie na budowie ludzi oraz sprzętu.
- W przypadku podwyższonych stanów na Wiśle należy śledzić komunikaty w mediach oraz utrzymywać kontakt z jednostką Klimat-Energia-Gospodarka Wodna (obsługiwana przez dyspozytornię Zarządu Dróg Miasta Krakowa, tel. 12/61-67-555), a także z Centrum Zarządzania Kryzysowego Miasta Krakowa (tel.12/61-65-999), którego ostrzeżeń i zaleceń należy przestrzegać.

7. Inne.

- Na elementy infrastruktury technicznej i drogowej, które nie są objęte niniejszą decyzją może być wymagane uzyskania stosownej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).
- 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) 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 Zdrowia dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448).
- Zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- Ze zgłoszeniem wykonania inwestycji lub wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (w zależności od rodzaju i zakresu zamierzonego przedsięwzięcia) inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków ulica Mogilska 41.

Przygotowała:

Mgr inż. arch. Iwona Indraszkiewicz – Kielawa,
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 997).

GŁÓWNY SPECJALISTA

Iwona Indraszkiewicz-Kielawa

z up. PREZYDENTA MIASTA

Aneta Płoskonka

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
31-145 Kraków, ul. Mogińska 41

z up. PREZYDENTA MIASTA
Aneta Piskun
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

GŁÓWNY SPECJALISTA

Iwona Indraszkiewicz-Kielawa

Załącznik nr 2 skala 1:1000
do decyzji nr 584/6730.2/2023
z dnia 18.12.2023 r.
przygotowała:
mgr inż. arch. Iwona Indraszkiewicz – Kielawa,
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

A—B. linie rozgraniczające teren inwestycji



część budynku (1 piętro) objęta zmianą
sposobu użytkowania



obszar objęty ustaleniami obowiązującego
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru „RYBITWY-
PÓŁNOC”

Niniejszy załącznik obejmuje część graficzną decyzji
o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 5a
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym.

Za zgodność z mapy w zakresie symboli, znaków, treści
oraz skali z odbitką z mapy zasadniczej pozyskaną
z zasobu Wydziału Geodezji UMK znak: GD-
10.6642.12018.2023 dnia 01.08.2023 r.

GŁÓWNY SPECJALISTA

Iwona Indraszkiewicz-Kielawa

WYNIKI
ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ
(CZĘŚĆ TEKSTOWA)

Dla zamierzenia pn.: „Zmiana sposobu użytkowania budynku w części magazynowej (1 piętro) z przeznaczeniem na cele produkcyjne (linia lakiernicza) w budynku produkcyjno-magazynowym z częścią biurową na działce nr 12/47 obręb 107 Podgórze przy ul. Dobry Początek w Krakowie”.

Zgodnie z Art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 Ustawy, o której mowa w art. 88, ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz 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 ze zm.) sporządzono analizę urbanistyczno – architektoniczną obszaru.

• W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania na działce nr 12/47 obr. 107 Podgórze przy ul. Dobry Początek w Krakowie, wyznaczono obszar analizowany, którego granice zostały zaznaczone na części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej, dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Ustalono szerokość frontu terenu inwestycji, jako odcinek długości ok. 60 m (odcinek terenu objętego wnioskiem – dz. nr 12/47 obr. 107 Podgórze, na długości którego powyższy teren styka się z działką

drogą nr 161/4 obr. 107 Podgórze ulicy Dobry Początek, z której odbywa się główny wjazd i wejście na teren inwestycji). Granice obszaru analizowanego wyznaczono tak, aby w żadnym miejscu odległość od granic terenu inwestycji do granic obszaru analizowanego nie była mniejsza niż trzykrotność szerokości terenu inwestycji czyli ok. 180 m.

- W obszarze analizowanym znajduje się działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to między innymi dz. nr 85/3, 84/1, 81/1 obr. 107 Podgórze oraz dz. nr 12/47 obr. 107 Podgórze, która stanowi teren inwestycji.

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

Na podstawie przeprowadzonej analizy dotyczącej wniosku ww. sprawy można stwierdzić, że warunek utrzymania ładu przestrzennego dla wnioskowanego zamierzenia jest możliwy do zrealizowania przy założeniu kontynuacji funkcji usługowej w ramach istniejącej zabudowy. Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest we wschodniej części Krakowa, w obrębie dzielnicy XIII Podgórze, przy ulicy Dobry Początek (droga wewnętrzna), po wschodniej stronie ulicy Wrobela (droga gminna), po południowej stronie ulicy Łutnia (droga powiatowa) oraz po zachodniej stronie drogi ekspresowej S7. Obszar analizowany, zarówno pod względem funkcji, jak i typu zabudowy jest zróżnicowany, z wyraźną dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (między innymi dz. nr 11/2, 10, 9, 8/1, 8/2, 7); budynki głównie wolnostojące, o wysokości od 1 do 3 kondygnacji; zabudowa mieszkaniowa uzupełniona 1 kondygnacyjnymi budynkami garażowymi i gospodarczymi wolnostojącymi (między innymi dz. nr 4/1, 10, 9, 7 obr. 107 Podgórze);
- zabudowa produkcyjno-usługowa (między innymi dz. nr 85/3, 84/1, 81/1, 12/47); budynki w zabudowie wolnostojącej, o wysokości 2 kondygnacji.

W omawianym obszarze występuje zarówno zieleń wysoka jak i niska.

Teren inwestycji jest zabudowany budynkiem produkcyjno-magazynowym, 2 kondygnacyjnym, krytym dachem płaskim. Zgodnie z informacją zawartą w ISDP – ortofotomapa 2021, na terenie planowanej inwestycji aktualnie nie ma drzew i krzewów. Przedmiotowa zabudowa, zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa znajduje się w korytarzu przewietrzania miasta. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego (art. 169 i 170 ustawy Prawo wodne) zatwierdzonymi przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej na podstawie art. 171 ust. 4 ustawy Prawo wodne i podanymi do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r., działka, na której zlokalizowana jest inwestycja znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły.

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

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

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występuje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa produkcyjno-usługowa, obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, drogi publiczne.

Wyniki:

W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji produkcyjnej.

Projektowana funkcja produkcyjna (linia lakiernicza) będzie stanowiła kontynuację funkcji występującej w terenie analizowanym.

3. CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

Przedmiotowy wniosek dotyczy zmiany sposobu użytkowania części istniejącego obiektu budowlanego: części magazynowej (1 piętro) z przeznaczeniem na cele produkcyjne (linia lakiernicza) w budynku produkcyjno-magazynowym z częścią biurową.

W związku z powyższym zmianie nie ulegają parametry istniejącej zabudowy, takie jak linia zabudowy, powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym wskaźnik – udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryt i wysokość zabudowy, w tym szerokość elewacji frontowej oraz geometrii dachu. Tak więc wnioskowana inwestycja nie wymaga analizy cech istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym.

4. DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest ulica Wrobela, poprzez drogę wewnętrzną ulicę Dobry Początek (droga w zarządzie ZDMK).

5. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Wnioski z analizy obszaru:

Po przeprowadzeniu analizy obszaru stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
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. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przygotowała:

Mgr inż. arch. Iwona Indraszkiewicz – Kielawa,
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

GLÓWNY SPECJALISTA

Iwona Indraszkiewicz-Kielawa

z up. PREZYDENTA MIASTA

Aneta Płoskonka

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki