

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-4.MTK.7331-2902/05

Kraków, dnia 21 LIS. 2006

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

DECYZJA NR AU - 2 / 7331 / 3056 / 2006

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 (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), §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 (Dz. U. 2000, Nr 98, poz. 1071 ze zmian.)

po rozpatrzeniu wniosku K. S. Cracovia, Al. 3-ego Maja 11a, 30-062 Kraków działającego przez pełnomocników P. Andrzeja Palczewskiego, ul. Tyniecka 193, 30-376 Kraków i P. Janusza Winnickiego, K. S. Cracovia, 30-062 Kraków, Al. 3-ego Maja 11a z dnia 02.11.2005r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „budowa Hali Sportowej 100-lecia K. S. Cracovii na działkach nr 4/6, 5/9, 423/2, 426/3 obr. 14 Krowodrza wraz z infrastrukturą techniczną dodatkowo na działkach nr 4/2, 4/9, 411/2 obr. jw. położonych przy Al. F. Focha w Krakowie”.

Załączniki:

Nr 1 – Warunki zabudowy terenu oraz wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej,

Nr 2 – Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1:1000 wraz z częścią graficzną wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w §3 ust. 1 i §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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 02.11.2005 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek K. S. Cracovia, 30-062 Kraków, Al. 3-ego Maja 11a działającego przez pełnomocników P. Andrzeja Palczewskiego, 30-376 Kraków, ul. Tyniecka 193 i P. Janusza Winnickiego, K. S. Cracovia, 30-062 Kraków, Al. 3-ego Maja 11a o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „budowa Hali Sportowej 100-lecia K. S. Cracovii na działkach nr 4/6, 5/9, 423/2, 426/3, obr. 14 Krowodrza wraz z infrastrukturą techniczną dodatkowo na działkach nr 4/2, 4/9, 411/2 obr. jw. położonych przy Al. F. Focha w Krakowie”.

Pismem z dnia 24.10.2006 r. pełnomocnik Inwestora P. Janusz Winnicki wycofał z nazwy inwestycji działkę nr 4/10 obr. 14. jedn. ewid. Krowodrza.

W związku z powyższym obecnie tytuł inwestycji brzmi: „budowa Hali Sportowej 100-lecia K. S. Cracovii na działkach nr 4/6, 5/9, 423/2, 426/3 obr. 14 Krowodrza wraz z infrastrukturą techniczną dodatkowo na działkach nr 4/2, 4/9, 411/2 obr. jw. położonych przy al. F. Focha 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 następnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Postanowienie Krakowskiego Zarządu Dróg z dnia 11.10.2006 znak: RU-733/P-2313/33927/ES/06 w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego
2. Postanowienie Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 24.10.2006 znak: KD-01.4073-1149/06 w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską
3. Postanowienie Małopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych działającego w imieniu Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 29.12.2005 znak: ZEK/443/U/K/3788/05 w zakresie melioracji wodnych
4. Opinię Dyrekcji Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych z dnia 05.12.2005 r. znak: DZJPK/SK/603/1161/2005 w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody

Uzyskano ponadto następujące opinie:

1. Opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK z dnia 23.11.2005 znak: GO-09.BG.7624-223/05 w zakresie ochrony zieleni, ochrony wód, gospodarki wodnej i geologii
2. Opinię Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK z dnia 16.12.2005 znak: GO-06.7020-1/4827/05 w zakresie obsługi komunikacyjnej
3. Opinię Rady Dzielnicy VII – Uchwała Nr XLVI/454/2005 z dnia 16.12.2005
4. Opinię Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK z dnia 29.11.2005 znak: OC-03.6215-702/05 w odniesieniu do terenów zagrożonych powodzią
5. Opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (opinia nr 1 z dnia 17.10.2006)
6. Opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 02.02.2006 r. znak: KD-01.4073-939/05 oraz opinię z dnia 09.05.2006 r. znak: KD-01.4073-939/05.

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 – 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 dz. 4/6, 5/9, 423/2, 426/3, obr. 14 Krowodrza stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w wypisach z rejestru gruntów jako: BZ wyl., B wyl. - nie mają zatem zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r Nr 16 poz.78 ze zmianami)
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Donatę Gwiazdowicz wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów -nr MP 0214.

W toku postępowania strony nie wniósły uwag i zastrzeżeń do projektowanej inwestycji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak w sentencji.

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

Wnoszący odwołanie obowiązany jest do uiszczenia opłaty skarbowej wysokości 5.0 zł od odwołania oraz 50 gr. od załącznika i 15.0 zł od pełnomocnictwa /podstawa prawna – ustawa z dnia 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej – Dz. U. 2004 Nr 253, poz. 2532/.

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 Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Oplata skarbowa: 100 zł. (sto złotych)

z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Stęka

Inspektor
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Wobec nieskorośnienia niniejszej decyzji w terminie
i trybie określonym przez art. 63 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 05.01.2007 r. nie wykonano

Kraków, dnia 05.01.2007 r. **INSPEKTOR**

Monika Krzyżych

Otrzymują:

1. Strony według wykazu znajdującego się w aktach sprawy
2. Rejestr Centralny
3. a/a

**WARUNKI ZABUDOWY
ORAZ
WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ,**

przeprowadzonej 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 Hali Sportowej 100 – lecia K. S. Cracovi na działkach nr 4/6, 5/9, 423/2, 426/3, obr. 14 Krowodrza wraz z infrastrukturą techniczną dodatkowo na działkach nr 4/2, 4/9, 411/2 obr. jw. położonych przy al. Focha 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 analizy urbanistyczno - architektonicznej.

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 usługowa,
drogi wewnętrzne,
obiekty infrastruktury technicznej.**

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, tj. na działce nr .

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, 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 działki nr 5/8, 5/7, 427/2, 424, 2, 3, 23/1, 179/6, 179/7, - obr. 14 Krowodrza.

Planowane zamierzenie inwestycyjne polegać będzie między innymi na budowie krytej hali sportowej z zapleczem socjalnym, szatniowym oraz administracyjnym, zadaszonego otwartego lodowiska zewnętrznego, wraz z urządzeniami budowlanymi oraz stacją trafo. Na przedmiotowym terenie planuje się lokalizację parkingu naziemnego, na 80 miejsc postojowych wraz z wjazdami.

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

I. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego,** zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588)*.

a. **Linia zabudowy** wg załącznika nr 2.

Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy wyznaczono, zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia jako przedłużenie linii zabudowy na działce sąsiedniej nr 5/8 i 424 obr. 14 Krowodrza.

- b. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej.**
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (wg załącznika nr 2) ustalono w wysokości do 27%, zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia.
Zaleca się utrzymanie możliwie największej powierzchni biologicznie czynnej, lecz nie mniej niż 30%.
- c. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki (front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę).**
Szerokość elewacji frontowej wyznacza się do 38 m zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia.
- d. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.**
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (linia attyki), ustala się do poziomu attyki istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej nr 5/8 obr. 14 Krowodrza. Wysokość tę wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia i jest ona zarazem maksymalnym gabarytem obiektu.
- e. Geometria dachu.**
Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania dachu:
- ze względu na szczególny charakter projektowanego obiektu ustala się przekrycie nowoprojektowanego budynku dachem o dowolnym kształcie, przy czym preferuje się dach płaski ze względu na dominującą jego formę w obszarze analizowanym,
- wskazane jest wykorzystanie nowoczesnych form i materiałów konstrukcyjnych pozwalających na ukształtowanie dachu nad bryłą budynku wskazujące bezpośrednio na skrywaną pod nim funkcję.
Ustala się, że wysokość szczytu dachu (najwyższy punkt przekrycia) budynku nie może przekroczyć wysokości budynków sąsiednich usytuowanych na działce 5/8 obr. 14 Krowodrza.
Powyższe parametry ustalono zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.
- f. Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy urbanistyczno-architektonicznej.**
Należy kształtować formę architektoniczną nowoprojektowanego budynku w sposób staranny, ze względu na kontekst otoczenia oraz z racji planowanego przeznaczenia.
Nowy obiekt hali sportowej nie powinien stanowić dominanty, formy konkurencyjnej dla terenów zielonych Błoni Krakowskich, ani też widoków perspektywicznych na wzgórze Wawelskie, wzgórze Św. Bronisławy oraz Kopiec Kościuszki.
Bryła budynku powinna być „złamana”, wysokością nawiązywać do budynków sąsiednich, tak, aby wpisać się w kontekst swobodnego ukształtowania przestrzeni oraz korespondować z sąsiednią zabudową. Wskazane jest, aby forma budynku wynikała bezpośrednio z funkcji, była starannie zaprojektowaną formą dobrze wpisującą się w kontekst miejsca, o dopracowanym detalu oraz z zastosowaniem odpowiednich, wysokiej jakości materiałów.
Ze względów przestrzennych, w związku z zainwestowaniem kubaturowym na działkach sąsiednich a także na szczególną lokalizację inwestycji zaleca się zastosowanie formy horyzontalnej, urozmaicenie bryły oraz zastosowanie odpowiednich rytmów i podziałów elewacji.
- 2. Warunki ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody, krajobrazu.**
- 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. Nr 62, poz. 627, z późn. zmian.).**

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód i gospodarki wodnej, geologii, ochrony powietrza i ochrony przed hałasem – wynikające z opinii WGKiOŚ.

Pod względem ochrony zieleni.

- Zachować wszystkie klony, jesion, modrzew, wiązy, topole, osiki, głogi (poza zamaryłymi i zamierającymi).
- Zachować żywopłot nienormowany z tawuły, z możliwością przesadzenia po uzyskaniu decyzji zezwalającej.
- Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
- Prace ziemne w pobliżu drzew oraz w odległości równej zasięgowi ich koron należy prowadzić sposobem ręcznym.
- Zakazuje się składowania w trakcie budowy materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych drzew i krzewów.
- Na czas budowy należy zabezpieczyć systemy korzeniowe, korony i pnie drzew.
- Zastosowanie w projektowanej budowie technologii pozwalającej na ochronę systemów korzeniowych drzew.

W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy poza ww.) projektant, inwestor lub właściciel terenu winien zwrócić się do WGKiOŚ z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni.

Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej.

- Podłączenie do kanalizacji ogólnospławnej na warunków MPWiK.
- Zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z *art. 29 ust.1, pkt 1, art. 38 ustawy z dn. 18 lipca 2001. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami)*.
- Zgodnie z *art. 122 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zmian.)* odwodnienie obiektów lub wykopów budowlanych w przypadku, gdy zasięg leja depresji wykracza poza granice terenu, którego wnioskodawca jest właścicielem wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego o które należy wystąpić do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK, składając wniosek zgodnie z art. 131 ww. ustawy.
- Z uwagi na lokalizację terenu inwestycji w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego rzeki Rudawy informujemy, że dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z *art. 85, ust. 1, ustawy z dn. 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z póź. zm.)*, zabrania się rozkopywania wałów, wykonywania obiektów budowlanych, kopania dołów oraz rowów w pasie 50m od stopu wału przeciwpowodziowego.
- Niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

Warunki w zakresie geologii.

- Dla planowanej inwestycji wymagana jest dokumentacja geologiczno – inżynierska opracowana zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 19.12.2001 r. w sprawie szczegółowych wymagań jakim powinna odpowiadać dokumentacja hydrogeologiczna i geologiczno – inżynierska (Dz. U. nr 153 poz. 1779)* i zawiadomienie o przyjęciu bez zastrzeżeń ww. dokumentacji, wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa na podstawie *art. 45 ust. 1a ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami)*.

Ochrona powietrza, ochrona przed hałasem.

- Wprowadzenie gazów i płynów do powietrza oraz emisja hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów stężeń substancji

w powietrzu oraz hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji – art. 144 Prawo ochrony środowiska.

- Zaleca się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ogrzewanie elektryczne lub lokalne źródła na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opalowy).

Warunki w zakresie ochrony melioracji wodnych wynikające z uzgodnienia z Małopolskim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych postanowienie z dnia 29.12.2005 r. znak ZEK/443/U/K/3788/05.

Inwestor na etapie projektowania inwestycji winien dokonać szczegółowych uzgodnień z Małopolskim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie – Inspektorat Rejonowy w Krakowie, w związku z lokalizacją inwestycji w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego rzeki Rudawy, oraz uzyskać w MZMiUW w Krakowie decyzję zwalniającą z zakazów wynikających z art. 85 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

Wszystkie roboty inwestycyjne muszą być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).

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

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

Teren objęty wnioskiem znajduje się w otulinie parku krajobrazowego w związku z powyższym uzyskano dla przedmiotowej inwestycji pozytywną opinię Dyrekcji Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych w Krakowie pismo z dnia 05.12.2005 r. znak DZJPK/SK/603/1161/2005

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

Przedmiotowa działka znajduje się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków odrębnymi decyzjami Konserwatora Zabytków.

Projektowana inwestycja znajduje się na obszarze o szczególnych wartościach krajobrazu miejskiego, stanowiącym oprawę Błoń Krakowskich (nr rej. A-1114). Zgodnie z zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa znajduje się w systemie parków rzecznych (Park Rzeczny Rudawy). W związku z powyższym uzyskano pozytywne opinie Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 2.02.2006 r. oraz z dnia 9.05.2006 r. znak KD-01.4073-939/05.

Teren inwestycji wymaga szczególnie starannego planowania inwestycji z uwzględnieniem relacji widokowych z otoczeniem, konieczności zachowania maksymalnej ilości obszarów zielonych oraz wprowadzenia zieleni wysokiej.

Gabaryt planowanej hali nie może przewyższać wysokości sąsiedniej zabudowy przy al. Focha, a architektura projektowanego obiektu winna wpisywać się harmonijnie w pierzeję ulicy oraz krajobraz kulturowy otoczenia, bez wprowadzania agresywnych akcentów. W projekcie należy przewidzieć zielenią wysoką – od strony al. Focha, w nawiązaniu do alei biegnącej wzdłuż Błoń – oraz od strony Rudawy.

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

- a. **Sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą.**

- **Zaopatrzenie w wodę:**

Doprowadzenie wody do projektowanej zabudowy jest możliwe po rozbudowie miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

Przyłączenie inwestycji jest możliwe i wymagać będzie budowy stacji transformatorowej, linii kablowych oraz sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **Zaopatrzenie w energię ciepłą:**

Zaopatrzenie w energię ciepłą jest możliwe po przyłączeniu przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej w oparciu o sieć ciepłowniczą przebiegającą w rejonie ul. Kasztelańskiej, na warunkach określonych przez dysponenta 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.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanej inwestycji jest możliwe w oparciu o istniejący system kanalizacji ogólnospławnej biegnącej w al. Focha na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- Odprowadzenie wód opadowych.

Odprowadzenie wód opadowych z planowanej inwestycji jest możliwe w oparciu o sieć kanalizacji ogólnospławnej przebiegającej w al. Focha na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- Gospodarka odpadami.

Usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

d. Dostęp do drogi publicznej.

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi al. Focha.

e. Warunki w zakresie komunikacji (wynikające z opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska znak: GO-06.7020-1/4827/05 z dnia 16.12.2005 r.).

- Obsługa komunikacyjna możliwa od al. Focha
- Projekt budowlany ewentualnej przebudowy lub budowy nowych wjazdów należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
- Inwestor powinien w granicach przedmiotowych działek zrealizować miejsca postojowe dla samochodów, stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy (zgodnie powinien §18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U..02.75.690 z póź. zm.).
- Wskazane jest, aby Inwestor zrealizował w/w miejsca postojowe wg wskaźnika: 12 miejsc postojowych/1000 m² pow. użytkowej oraz 15 miejsc post./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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Projektowana inwestycja nie znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, lecz w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią. W przypadku zaistnienia powodzi tysiącletniej ($Q_{0,1\%}$) należy liczyć się z zalaniem terenu do rzędnej około 207,07 m n.p.m., natomiast w przypadku powodzi stuletniej ($Q_{1\%}$) – do rzędnej około 204,96 m n.p.m. Powyższy fakt inwestor, projektant i wykonawca powinien wziąć pod uwagę stosując m. in. odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczające realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi. Inwestor powinien mieć świadomość ponoszonego ryzyka związanego z lokalizacją inwestycji na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. W związku z powyższym, należy rozważyć konieczność

zabezpieczenia inwestycji przed negatywnymi skutkami powodzi oraz ubezpieczenia jej od powodzi i jej skutków. W celu zmniejszenia ewentualnych strat powodziowych z uwagi na powyższe uwarunkowania nie zaleca się budowy budynków podpiwniczonych.

W związku z tym, że inwestycja znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi na czas budowy i eksploatacji inwestor winien opracować „Plan operacyjny ochrony przed powodzią”, który będzie określał zadania i działania związane z zabezpieczeniem ludzi i mienia, obowiązki osób odpowiedzialnych za jego realizację oraz dane teleadresowe tych osób. Powyższy „Plan” winien być uzgodniony z Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK.

7. Inne.

- Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być wymagane uzyskanie odrębnej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03. 80.717 ze zmianami) na elementy sieci infrastruktury, które nie są objęte niniejszą decyzją.
- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 628 z późn. zmianami) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać oświadczenie o warunkach przyłączenia do dróg lądowych.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy wystąpić o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, jeżeli jest ono wymagane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska.
- O wydanie pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Projekt decyzji przygotowała:
mgr inż. arch. Donata Gwiazdowicz
wpisana na listę
samorządu zawodowego architektów
nr MP-0214

D. Gwiazdowicz



up. PRZYZDUŃTA MIASIA
6. 12. 07
Elżbieta Siedek
Inspektor
w Wydziale Architektury i Urbanistyki