

## WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Rozbudowa budynku Domu Pomocy Społecznej wraz z drogami wewnętrznymi i pożarowymi oraz infrastrukturą techniczną na potrzeby Domu Pomocy Społecznej na działkach nr 209/2, 210/2, 210/3, 210/15, 210/44, 210/39, 210/40, 203/2, 266/2, 266/3, 236/8, 210/19, 210/37, 210/31, 210/5, 230/9, 230/10, 244/1, obr. 19 Podgórze przy ul. Łanowej 43d w Krakowie”.

- I. **RODZAJ INWESTYCJI z określeniem funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003, Nr 164, poz. 1589)**
- zabudowa usługowa,
  - obiekty infrastruktury technicznej.

Przedmiotem projektowanej inwestycji objętej ustaleniami niniejszej decyzji jest:

- rozbudowa budynku Domu Pomocy Społecznej nr 43d o jadalnię, salę wielofunkcyjną oraz klatkę schodową z szybem windowym na działce nr 210/3 obr. 19 Podgórze,
- rozbudowa dróg wewnętrznych i pożarowych,
- przebudowa i rozbudowa infrastruktury technicznej – w tym osiedlowej sieci ciepłej oraz instalacji kanalizacji opadowej i instalacji wodociągowej z hydrantami, przy ul. Łanowej 43d w Krakowie.

## II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) **Linia zabudowy:**

Ze względu na zakres wnioskowanej inwestycji kubaturowej obejmującej rozbudowę istniejącego budynku nr 43d na działce nr 210/3 obr. 19 Podgórze, położonej w oddaleniu od drogi publicznej, dla tej inwestycji nie wyznacza się linii zabudowy.
  - 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 działki nr 210/3 obr. 19 Podgórze określa się na poziomie do 38%, udział powierzchni biologicznie czynnej min 30%.

    - **gabaryt i wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**

Określa się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku nr 43d po rozbudowie (tj. od strony zachodniej) do gzymsu lub attyki do 17m, tj. do poziomu 217,5m n.p.m.;
    - **szerokość elewacji frontowej:**

Określa się szerokość elewacji frontowej budynku nr 43d po rozbudowie (tj. od strony zachodniej) do 44m.
    - **geometria dachu:**

Dla projektowanej rozbudowy budynku ustala się dach płaski.
  - c) **Dodatkowe warunki dla lokalizacji przedmiotowej inwestycji:**

W projekcie przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić kontekst istniejącego budynku Domu Pomocy Społecznej przy ul. Łanowej 43d w Krakowie, dla uzyskania harmonijnego wyrazu architektonicznego całego obiektu po realizacji przedmiotowej inwestycji.

## 2. Warunki ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody, krajobrazu:

### a) Warunki w zakresie ochrony środowiska:

Zgodnie z przepisami 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 (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71), inwestycja objęta przedmiotową decyzją nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

### b) Warunki w zakresie ochrony zieleni:

- Należy dążyć do zachowania jak największej ilości drzew i krzewów rosnących na terenie planowanej inwestycji.
- Należy 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, należy przeprowadzać w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 2134 z późn. zm.)

- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza:
  - a) 100 cm – w przypadku topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej oraz płatanu klonolistnego,
  - b) 50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew;(art. 83f ust. 1 pkt. 3 lit a i b);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie krzewu lub krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> (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 w pasie drogowym drogi publicznej, na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz na terenach zieleni (art. 83f ust.1 pkt 2);
- nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów owocowych, które nie rosną na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub na terenach zieleni (art. 83f ust.1 pkt 5);

W pozostałych przypadkach o możliwości usunięcia lub przesadzenia kolidujących z planowaną inwestycją drzew i krzewów, ostatecznie rozstrzyga zezwolenie, o którym mowa w art. 83 w związku z art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

W przypadku, gdy wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości - wniosek o wydanie zezwolenia może złożyć posiadacz nieruchomości - za zgodą właściciela tej nieruchomości. Wniosek należy złożyć do właściwego organu tj. Prezydenta Miasta Krakowa działającego przez Wydział Kształtowania Środowiska UMK lub, w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 90 ust 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody, do Marszałka Województwa Małopolskiego działającego przez Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Małopolskiego.

Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor może wystąpić do Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni, jeżeli uzyskanie tego dokumentu jest niezbędne do decyzji o pozwoleniu na budowę.

**c) Warunki w zakresie ochrony wód i gospodarki wodnej:**

- Rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami/informacją MPWiK S.A. w Krakowie.
- W przypadku odwadniania obiektów budowlanych, odwadniania wykopów budowlanych oraz odprowadzania wód z wykopów budowlanych może być wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego bądź zgłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.
- W projekcie budowlanym inwestor winien określić warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych.
- Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie (zgodnie art. 101 ustawy Prawo Ochrony Środowiska i art. 29 ustawy Prawo Wodne). W przypadku dokonywania zmian ukształtowania terenu w ww. zakresie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed niekorzystną zmianą stanu wody na gruntach sąsiednich.
- 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 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.).
- 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 (tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych).

**d) Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Na terenie inwestycji nie znajdują się grunty rolne ani leśne, podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).

**e) Warunki w zakresie geologii:**

Dla przedmiotowej inwestycji należy ustalić geotechniczne warunki 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).

**f) Warunki w zakresie ochrony powietrza i ochrony przed hałasem.**

Zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

**3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

**a) warunki obsługi w zakresie komunikacji:**

- Obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni droga publiczna tj. ulica Łanowa w oparciu o istniejący dojazd do terenu planowanej inwestycji.
- Wszelkie obiekty budowlane lokalizowane w pasie drogowym stanowiącym ulicę Łanową, jak również na terenie działek stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa oznaczonych symbolem „dr” w operacie ewidencji gruntów, należy uzgodnić z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, ul. Centralna 53, przed uzyskaniem opinii z Narady Koordynacyjnej dotyczącej sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia na terenie Miasta Krakowa, przeprowadzanej w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Krakowa.
- Dla pozostałych terenów zgodę na wejście w teren należy uzyskać u właściwego zarządcy lub właściciela terenu.
- Dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji niedrogowej, Inwestor we własnym zakresie, poza pasami drogowymi dróg publicznych winien zapewnić/zrealizować miejsca postojowe. Ponadto w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić dodatkowo ogólnodostępne miejsca postojowe.

Zgodnie z art. 54 pkt. 2c 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 2012 „Program obsługi parkingowej dla miasta Krakowa”, określającej politykę przestrzenną Gminy w tym zakresie, ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych dla projektowanego zamierzenia tj. rozbudowy Domu Pomocy Społecznej o część mieszczącą klatkę schodową z szybem windowym, salę wielofunkcyjną i jadalnię:

– 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

**b) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- zaopatrzenie w energię elektryczną – można rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć i przyłącze elektroenergetyczne, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – można rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć i przyłącze ciepłe, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- zaopatrzenie w wodę – można rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć i przyłącze wodociągowe, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – można rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć i przyłącze kanalizacji ogólnospławnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- odprowadzenie wód opadowych – można rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć i przyłącze kanalizacji ogólnospławnej oraz rozbudowę instalacji kanalizacji opadowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

**4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**

- Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, sporządzonymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej i przekazanymi Prezydentowi Miasta Krakowa na mocy art. 88f ust. 4 ustawy Prawo wodne działki, na których zlokalizowana jest inwestycja znajdują się w obszarze zagrożenia powodzią od rzeki Wisły. Mając na uwadze art. 88f ust. 5 i 6 uznaje się za zasadne, aby w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i w decyzjach o warunkach zabudowy uwzględniać poziom zagrożenia wynikający z wyznaczonych obszarów, wykazanych na mapach zagrożenia powodziowego.  
W przypadku zaistnienia powodzi 500-letniej ( $Q_{0,2\%}$ ) woda nie przelewa się przez koronę obwałowań (mieści się w międzywał) natomiast w sytuacji awarii obwałowań (mieści się w międzywał) natomiast w sytuacji awarii obwałowań poziom zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do rzędnej około 202,80 m n.p.m.  
W sytuacji zaistnienia powodzi stuletniej ( $Q_{1\%}$ ) oraz całkowitego zniszczenia obwałowań zalanie może wystąpić do rzędnej około 200,90 m n.p.m.  
Przy miejscowej awarii obwałowań w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki (w najbardziej niekorzystnym przypadku), rzędna wody 100-letniej ( $Q_{1\%}$ ) może wynieść do około 201,80 m n.p.m.
- Powyższe fakty inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczające działkę objętą inwestycją przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi. Rozwiązaniem takim może być zastosowanie materiałów odpornych na działanie wody min. do wysokości 0,3 m ponad zwierciadło wody 100-letniej występujące w przypadku całkowitego zniszczenia wału, które zaproponowano w wytycznych „Lokalizacyjne i techniczne aspekty zabudowy na obszarach zagrożenia powodziowego”, opracowanych w toku prac nad przygotowaniem planów zarządzania ryzykiem powodziowym.
- W związku z tym, że inwestycja (z częścią podziemną) znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, inwestor opracuje „Plany ochrony przed powodzią” na czas budowy i eksploatacji, które będą określać zadania i działania związane z zabezpieczeniem ludzi i mienia. Obowiązki osób odpowiedzialnych za jego realizację oraz dane teleadresowe tych osób. Powyższe „Plany” winny być uzgodnione z Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UMK przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

- Ponadto wv. Plany winny być zaktualizowane:
  - plan na czas budowy niezwłocznie po wyłonieniu wykonawcy robót,
  - plan na czas eksploatacji przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
- 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, w obszarze tym 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 związku z powyższym zaleca się:

- ubezpieczenie przedmiotowej inwestycji od powodzi i jej skutków,
- w przypadku podwyższonych stanów na Wiśle należy śledzić komunikaty w mediach oraz utrzymywać kontakt z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie ul. Centralna 53 (tel. 12/61-67-000), a także z Centrum Zarządzania Kryzysowego Miasta Krakowa (tel.12/61-65-999), którego ostrzeżeń i zaleceń należy przestrzegać.

#### 5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

#### 6. Inne:

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz przepisami szczególnymi, 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.

Przygotowała

**mgr inż. arch. Dorota Guzowska-Habiera**  
**uprawniona do sporządzenia projektu decyzji**  
**zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu**  
**i zagospodarowaniu przestrzennym.**

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Dorota Korbela*  
 Kierownik Referatu  
 w Wydziale Architektury i Urbanistyki

INSPEKTOR

*Dorota Guzowska-Habiera*  
 Dorota Guzowska-Habiera