

Załącznik Nr 1 do decyzji
Nr AU-2/6733/179/2022
z dnia 9 listopada 2022 r.
Znak:AU-02-6.6733.133.2022.MKD

WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „**Przebudowa i rozbudowa budynku U3 (usługowo-biurowy) Akademii Górniczo-Hutniczej im. Stanisława Staszica w Krakowie o zewnętrzny szyb windowy przystosowany do ruchu osób niepełnosprawnych na działce nr 19/47 obr. 12 Krowodrza przy al. Mickiewicza 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.**

Przedmiotem projektowanej inwestycji objętej ustaleniami niniejszej decyzji jest przebudowa i rozbudowa budynku usługowo-biurowego U3 AGH polegająca na budowie zewnętrznego szybu windowego z wiatrołapem, przystosowanego do ruchu osób z niepełnosprawnością, wraz z utwardzeniem dojścia, przy ul. Akademickiej 5 w Krakowie, na terenie kompleksu zabudowy AGH przy al. Mickiewicza w Krakowie.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) Linia zabudowy:

Ze względu na lokalizację wnioskowanej inwestycji przy tylnej (wschodniej) elewacji budynku U3, nie wyznacza się linii zabudowy.

b) Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/ terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej:

Ze względu na rodzaj i wielkość planowanej inwestycji nie określa się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej.

c) Gabaryty i wielkość projektowanej zabudowy, szerokość elewacji frontowej, geometria dachu:

- **gabaryt i wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku U3 pozostaje bez zmian;
 - dla szybu windy z wiatrołapem określa się maksymalną wysokość do najwyższego punktu dachu **do 13,0m n.p.t.**, lecz nie wyżej niż do poziomu istniejącego gzymsu na elewacji tylnej budynku U3 AGH *(wysokość szybu liczona jest od średniego poziomu terenu przed wejściem do projektowanego wiatrołapu, do górnego poziomu gzymsu lub attyki)*;
- **szerokość elewacji frontowej:**
 - szerokość elewacji frontowej budynku U3 pozostaje bez zmian;
 - określa się łączną szerokość elewacji południowej szybu windy z wiatrołapem **do 5,5m**
- **geometria dachu:** dla szybu windy i dla wiatrołapu ustala się dach płaski.

d) Dodatkowe warunki dla realizacji przedmiotowej inwestycji:

W projekcie przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić wartości historyczne, które reprezentuje budynek przy ul. Akademickiej 5 objęty ochroną konserwatorską i ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oraz kontekst istniejących budynków kampusu Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie zlokalizowanego przy al. Mickiewicza w Krakowie, dla uzyskania harmonijnego wyrazu architektonicznego całego kompleksu budynków po realizacji inwestycji.

1.1 Dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z lokalizacji inwestycji:

Teren inwestycji objęty ustaleniami niniejszej decyzji zgodnie z rozwiązaniami koncepcyjnymi, częściowo znajduje się w liniach rozgraniczających wariantu preferowanego, wyłonionego w ramach „Studium wykonalności budowy szybkiego, bezkolizyjnego transportu szynowego w Krakowie”, jednak planowana budowa szybu windowego nie stanowi kolizji dla ww. inwestycji komunikacyjnej.

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

a) Warunki w zakresie ochrony środowiska:

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), 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 zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem jak największą ilość drzew i krzewów ozdobnych rosnących na terenie inwestycji, zgodnie z art. 75 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 1973 z późn. zm.).
- 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 przeprowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom. 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 z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

W przypadku nie uzyskania ww. zezwolenia, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego może nie mieć kontynuacji w pozwoleniu na budowę.

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:

- Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze otuliny Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego, którego granice określa Uchwała Nr VII/64/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małop. z 10 kwietnia 2019 r. poz. 2849).
- W przypadku konieczności naruszenia zakazów dotyczących chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę Inwestor winien zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie o wydanie ewentualnej zgody na odstąpienie od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt, w tym zgody na zniszczenie ostoi i siedliska chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie, zgodnie z art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.).
- W ramach projektowanej inwestycji należy zachować maksymalnie wysoki udział 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), 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.

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 2021r., poz.1326 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).
- Inwestycja zlokalizowana jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków) udokumentowanego w „*Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków)*”, zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 12.01.2016r. znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ.

f) Warunki w zakresie ochrony wód i gospodarki wodnej:

- Niedopuszczalna jest zmiana ukształtowania terenu, która doprowadzi do zakłócenia stosunków wodnych niekorzystnie wpływających na grunty sąsiednie zgodnie art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1973 z późn. zm) i art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2233 z późn. zm.). W przypadku dokonywania zmian ukształtowania terenu w ww. zakresie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed niekorzystną zmianą stanu wody na gruntach sąsiednich.
- W projekcie budowlanym inwestor winien określić warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych.

g) Warunki w zakresie ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi:

Eksplotacja instalacji powodująca emisję hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) poza granicami inwestycji, zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.)

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę:

a) dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 166 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2233 z późn. zm.).
- 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 z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne i opublikowanymi na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 22 października 2020 r. działka, na której zlokalizowana jest inwestycja, znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Wisły i Rudawy.

W przypadku zaistnienia powodzi 500-letniej ($Q_{0,2\%}$) nastąpi przelanie się wody przez koronę obwałowań, a poziom zalewu w odniesieniu do zwierciadła wody w korycie rzeki może wynieść do rzędnej około 207,10 m n.p.m.

W sytuacji zaistnienia powodzi stuletniej ($Q_{1\%}$) oraz całkowitego zniszczenia obwałowań zalanie terenu inwestycji może wystąpić do rzędnej około 205,20 m n.p.m.

- Część działki objęta inwestycją znajduje się w obszarze negatywnego wpływu piętrzenia wód Wisły stopniem wodnym Dąbie poza okresem przepływu wód powodziowych, kiedy zwierciadło wody w rzece kształtuje się w sposób naturalny i powoduje wysoki poziom wód gruntowych. Ten negatywny wpływ jest niwelowany do poziomu sprzed piętrzenia przez pracę studni tzw. bariery odwadniającej.
- Powyższe fakty inwestor, projektant i wykonawca winni wziąć pod uwagę, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, zabezpieczające realizowaną inwestycję przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi.
- Inwestor powinien mieć świadomość ponoszonego ryzyka związanego z lokalizacją w obszarze, na którym występuje zagrożenie powodzią. W związku z powyższym, wskazane jest ubezpieczenie przedmiotowej inwestycji od powodzi i jej skutków.
- 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 i Rudawie 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.

b) dla terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę:

- Na terenie przedmiotowej inwestycji wyznaczono powierzchnie (okręgi) maksymalnej zabudowy w otoczeniu następujących lotniczych urządzeń naziemnych:
 - urządzenia radiolokacyjnego (dozorowania) – SUR ID 2032 – zlokalizowanego przy ul. Leśnej w Zabierzowie, w zakresie wysokości od 420,00 m n.p.m. do 430,00 m n.p.m.
 - urządzenia radionawigacyjnego (pomoce radionawigacyjne) – NAV ID 1131 – zlokalizowanego na terenie portu lotniczego Kraków-Balice, w zakresie wysokości do 300,00 m n.p.m.
- Na terenie inwestycji znajduje się budynek o wysokości ok. 15,92m n.p.t., tj. ok. 220,06m n.p.m.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) Warunki w zakresie komunikacji:

- Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od drogi publicznej jaką jest ul. Władysława Reymonta (droga kategorii gminnej) na dotychczasowych warunkach.
- W przypadku lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych w pasie drogowym dróg stanowiących drogi publiczne oraz na terenie działek stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa oznaczone symbolem „dr”, „Tp” i „Ti” w operacie ewidencji gruntów należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Miasta Krakowa przed uzyskaniem opinii z Narady Koordynacyjnej dotyczącej sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia na terenie Miasta Krakowa, przeprowadzanej w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Krakowa.
- W przypadku lokalizacji trasy mediów na działkach pozostających w zarządzie ZDMK należy uzyskać zgody na wejście.
- W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi w terenie sieciami elektroenergetycznymi, gazowymi, ciepłowniczymi, wodociągowymi i kanalizacyjnymi Inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia powyższego z użytkownikami lub zarządcami tych sieci.

b) Warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

- **zaopatrzenie w energię elektryczną** – można rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną i przyłączyć do budynku U3 AGH, na zasadzie rozbudowy instalacji wewnętrznej, po sprawdzeniu możliwości technicznych i uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- **zaopatrzenie w energię cieplną** – można rozwiązać w oparciu o indywidualne źródło ciepła i chłodzenia zrealizowane w ramach przedmiotowej inwestycji;
- **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** – można rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej lub lokalnie na własny teren nieutwardzony.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Kamienica przy ul. Akademickiej 5, wybudowana w latach 30 XX wieku figuruje w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej.
- Planowana inwestycja obejmuje swym zakresem budowę windy zewnętrznej przy tylnej elewacji przedmiotowej kamienicy. Ww. szyb windy projektowany jest od strony elewacji wschodniej (tylnej), bez ingerencji w istniejącą klatkę schodową. Zaproponowana lokalizacja windy zapewnia dostęp do wszystkich kondygnacji budynku i stanowi przystosowanie omawianego budynku dla osób niepełnosprawnych.
- Miejski Konserwator Zabytków dopuszcza przedmiotową inwestycję z następującymi warunkami wymagającymi uwzględnienia na dalszych etapach projektowych:
 - projektowany szyb windy winien zostać zaprojektowany jako przeszklony, o konstrukcji wewnętrznej (szklenie znajduje się na zewnątrz). Szklenie proponuje się wykonać jako w pełni przeźierne;
 - przebudowa wnętrza nie może ingerować w oryginalne elementy wystroju;

- do projektu koncepcyjnego konieczne będzie dołączenie programu prac konserwatorskich, który będzie opisywał sposób remontu wypraw tynkarskich elewacji tylnej w związku z realizacją planowanej dobudowy szybu windowego.
- Projekt koncepcyjny planowanej inwestycji uwzględniający ww. zalecenia oraz zawierający rzuty kondygnacji należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków przed przystąpieniem do opracowania projektu budowlanego.
- Teren planowanej inwestycji znajduje się poza strefą nadzoru archeologicznego.

6. 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.

7. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) 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 z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. z 2019 r. poz. 2448).

Przygotowała
mgr inż. arch. Małgorzata Sacha
uprawniona do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. PREZYDENTA MIASTA

Jolanta Korbel

Kierownik Referatu
 w Wydziale Architektury i Urbanistyki
 (podpisano elektronicznie)