

KONIECZNY WIERZBICKI
KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Kraków, dnia 30 maja 2023 r.
(WTT: 19922/MMI)



Prezydenta Miasta Krakowa

Urząd Miasta Krakowa
Wydział Architektury i Urbanistyki

ul. Mogilska 41
31-545 Kraków

Znak sprawy: AU-02-5.670.1.1.2023.MTU

Wnioskodawcy: 1) NEWBERG spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie

2) OPG 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie

zastępowani przez pełnomocnika – radcę prawnego Łukasza Łanoszkę

e-mail: property@kwkr.pl | tel.: 12 395 71 61

adres do korespondencji:

r. pr. Łukasz Łanoszka

KWKR Konieczny Wierzbicki i Partnerzy S.K.A.

ul. Kącik 4, 30-549 Kraków

ODPOWIEDŹ NA WEZWANIE

Działając imieniem Wnioskodawcy ad. 1 i 2 (zwanymi dalej łącznie „Wnioskodawcą”), jako wykazany w aktach sprawy pełnomocnik, w odpowiedzi na wezwanie tutejszego Organu z dnia 15 maja 2023 r. (które zostało doręczone pełnomocnikowi Wnioskodawcy w dniu 17 maja 2023 r.) do usunięcia braków formalnych wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przez przedłożenie wyszczególnionych w wezwaniu dokumentów lub wyjaśnień, niniejszym:

1. w załączeniu przedkładam dowód wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 102,00 zł dokonanej na rachunek Urzędu Miasta Krakowa, z uwagi na przesyłanie w załączeniu oryginału pełnomocnictwa udzielonego przez Wnioskodawcę ad. 1 oraz Wnioskodawcę ad. 2 dla r. pr. Marcina Wierzbickiego, r. pr. Michała Koniecznego oraz r. pr. Łukasza Łanoszki;
2. przesyłam w załączeniu oryginał pełnomocnictwa udzielonego przez Wnioskodawcę ad. 1 i Wnioskodawcę ad. 2 dla r. pr. Marcina Wierzbickiego, r. pr. Michała Koniecznego oraz r. pr. Łukasza Łanoszki;
3. przedkładam w załączeniu odpis decyzji Wojewody Małopolskiego z dnia 2 października 2001 r., nr ewid. 217/2001, znak: AB.III.7131-75/01, o nadaniu uprawnień budowlanych mgr inż. arch. Robertowi Strzeńskiemu do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

zaświadczenie Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej Małopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP z dnia 9 lutego 2022 r. zaświadcza, że mgr inż. Arch. Robert Strzeński posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr 217/2001 jest wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP po numerem MP-0769.

4. Złożony wniosek obejmuje również inwestycje towarzyszące w postaci budowy *sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt. 11 ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2019r. poz. 725, 730 i 1309)*, tzn. budowę przyłącza ciepłowniczego na działce 136/9, 136/23 i 136/19, budowę przyłącza energetycznego na działce 136/9 i 136/5, budowę przyłącza wodociągowego i kanalizacji ogólnospławnej na działkach 136/9 i 136/24 oraz przebudowy istniejących zjazdów z działek drogowych 136/24 na działkę 136/9 i z działki drogowej 523/1 na działkę 136/8.
5. Wskazać należy, że **obiekty kubaturowe** planowane w ramach przedmiotowej inwestycji zlokalizowane będą na działkach 136/8 oraz 136/9. Inwestycje towarzyszące w postaci przyłączy zlokalizowane będą na działkach nr:
 - 136/9 i 136/23 – przyłącze ciepłownicze,
 - 136/9 i 136/5 – przyłącze energetyczne,
 - 136/9 i 136/24 – przyłącze wodociągowe i kanalizacji ogólnospławnej.

Z kolei zaś **inwestycje towarzyszące w postaci przebudowy istniejących zjazdów** zlokalizowane będą na działkach nr:

- zjazd z działki drogowej 136/24 na działkę 136/9 na działkach 136/24 i 136/9,
- zjazd z działki drogowej 523/1 na działkę 136/8 na działkach 523/1 i 136/8.

6. Wniosek w części opisowej i graficznej został doprowadzony do spójności (poprawiona wersja wniosku zostaje przesłana w załączeniu do przedmiotowego pisma).
7. Numery ksiąg wieczystych dla działek numer 523/1, 136/24, 136/6, 136/23, 136/19 zostały wskazane w pkt 9 na stronie 10 złożonego wniosku, przy czym niezależnie od powyższego wskazane zostają dodatkowo poniżej:
 - działka nr 523/1 położona w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00296317/1),
 - działka nr 136/24 położona w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00446398/9),
 - działka nr 136/6 położona w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/296318/8),
 - działka nr 136/23 położona w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00506791/3),
 - działka nr 136/19 położona w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00404257/3).
8. W ramach przedmiotowej inwestycji nie jest planowane korzystanie z gazu, wobec czego nie zachodzi potrzeba określania zapotrzebowania na gaz oraz przedkładania aktualnych warunków technicznych w zakresie zapotrzebowania przedmiotowej inwestycji w gaz oraz zaznaczenie przebiegu planowanej do przebudowy sieci gazowej na załącznikach graficznych.
9. Wniosek w części opisowej i graficznej został doprowadzony do spójności, poprzez zaznaczenie na załączniku graficznym obiektu podlegającego rozbiórce (Rysunek nr 7 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej).
10. W załączeniu przedkładamy koncepcję urbanistyczno-architektoniczną o poprawionym m.in. nazewnictwie.

11. Powierzchnia zabudowy przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego – liczona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (cyt.): „(...) przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia”, tzn. powierzchnia liczona, jako powierzchnia całego terenu objętego złożonym wnioskiem łącznie z powierzchnią terenu pod projektowaną infrastrukturę techniczną w tym układ drogowy wynosi ok. 6.316m².
12. Powierzchnia przeznaczona pod miejsca parkingowe w garażach podziemnych wraz z infrastrukturą liczona zgodnie z §3 ust. 1 pkt 56 Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. (Dz.U. z 2010 r. nr 213; poz. 1397 z późn. zm. wynosi 2.949 m² (0,29 ha), co jest spójne z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.03.2020 r.”.
13. W załączeniu przesyłam decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2023 r., znak: WS-04.6220.49.2023.MP, przenoszącą decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 marca 2020 r., znak: WS-04.6220.162.2019.KS o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, wydaną dla spółki OPG 14 sp. z o.o., na rzecz spółki OPG 14 sp. z o.o. i spółki Newberg sp. z o.o. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 26 maja 2023 r.
14. Wskazać należy, że właściwy numer przywołanego we wniosku pisma to ITT.6222.1112.2022. Korekta oznaczenia pisma została wprowadzona do treści wniosku, który jest przesyłany w załączeniu do przedmiotowego pisma.
15. Wniosek doprowadzono do spójności w zakresie zapotrzebowania na media w sposób zgodny z dołączonymi warunkami technicznymi. Zmodyfikowany wniosek zostaje przedłożony w załączeniu.
W efekcie zapotrzebowanie na media kształtuje się następująco:
 - **Zapotrzebowania na wodę:**
 - Qdśr – 28,16 [m³/d],
 - Qdmax – 42,24 [m³/d],
 - Qhśr – 1,76 [m³/h],
 - Qhmax – 0,78 [l/s].
 - **Odprowadzenie ścieków:**
 - Qdśr = 25,34 m³/d,
 - Qdmax = 38,02 m³/d,
 - Qhśr = 1,58 m³/h,
 - Qhmax=0,70 l/s.
 - **Odprowadzenie wód opadowych:**
 - 53 l/s.
 - **Zapotrzebowanie na ciepło miejskie:**
 - 350,00 [kW] w tym: Q C.O. = 230,00 [kW], Q C.W.U. = 120,00 [kW].
 - **Zapotrzebowania na energię elektryczną:**
 - łącznie zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi – 350 kW.
16. Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań będzie wynosić 4.273 m², wobec czego zmieniono maksymalną powierzchnię mieszkań w punkcie 2 „elementów formalnych złożonego wniosku” na 4.273 m². Zmodyfikowany wniosek zostaje przedłożony w załączeniu.
17. Powierzchnia planowanej zabudowy będzie wynosić 1.882,60 m², wobec czego zmieniono powierzchnię planowanej zabudowy w punkcie 7 podpunkt c „elementów formalnych wniosku” na 1.882,60 m². Zmodyfikowany wniosek zostaje przedłożony w załączeniu.

18. Do punktu 7c „elementów formalnych wniosku” dodano określenie szerokości elewacji i kształtu dachów. Zmodyfikowany wniosek zostaje przedłożony w załączeniu. Przy czym, zaznaczyć należy, że szerokość elewacji frontowej od ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej wynosi 42,98 m, zaś odnośnie kształtu dachu – zastosowano stropodachy płaskie zarówno na budynku A, jak i na budynku B.
19. W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wprowadzono zmianę o podanie szerokości elewacji frontowej budynków.
20. Plansza PZT została uzupełniona w zakresie legendy o oznaczenia naniesione na plan zagospodarowania i w zmodyfikowanej wersji została wprowadzona do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która zostaje przesłana w załączeniu do niniejszego pisma.
21. Na planszy przedstawiającej garaż zostało dodane oznaczenie miejsc dla osób niepełnosprawnych oraz dodana została odpowiednia legenda. Zmodyfikowana plansza została wprowadzona do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która zostaje przesłana w załączeniu do niniejszego pisma.
22. Na wizualizacji z lotu ptaka pokazano zielony stropodach na dachu budynku B, który ma powstać w ramach planowanej inwestycji, co odpowiada planszy PZT. Plansza z wizualizacją została wprowadzona do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która zostaje przesłana w załączeniu do niniejszego pisma.
23. Do punktu 7b „elementów formalnych wniosku” wprowadzono odpowiednie zmiany wyjaśniające projektowanie dwóch garaży podziemnych. Zmodyfikowany wniosek zostaje przedłożony w załączeniu.
24. Mając na względzie powyższe uzupełnienia nazwa inwestycji nosi nazwę: *„Budowa dwóch budynków o funkcji mieszkalnej – wielorodzinnej z garażami podziemnymi, rozbiorą istniejącego budynku usługowego i istniejących instalacji zewnętrznych wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach ewidencyjnych nr 136/8 i 136/9 położonych w Krakowie przy ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej 14, oraz realizacja inwestycji towarzyszącej w postaci przebudowy istniejących zjazdów z działek drogowych nr 136/24 i 523/1 na działki 136/9 i 136/8 oraz budowy i przebudowy infrastruktury technicznej wewnętrznej i zewnętrznej na działkach 136/8 i 136/9 i na fragmentach działek o nr ewidencyjnych 136/19, 136/23, 136/24, 523/1, 136/6 znajdujących się w obrębie 10 w jednostce ewidencyjnej Podgórze w Krakowie.”*

Niezależnie od powyższego zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538, z późn. zm.) (dalej jako „Ustawa”) inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszącej nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Z zakresu tego ustępu wyjęto w szczególności otuliny form ochrony przyrody. Przy czym tę formę ujęto w ust. 2 nadmienionej regulacji, bowiem w Ustawie przyjęto, iż przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogródków działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W efekcie, ustawodawca posługując się sformułowaniem „stosuje się odpowiednio”, zatem przewidział pewną ochronę dla tych terenów, z pewnymi zmianami wynikającymi z norm zawartych w aktach szczególnych, stąd zgodnie z zasadami interpretacji przepisów prawa dane regulacje stosuje się wprost, z modyfikacjami, bądź nie stosuje się ich.

I – tak, nadmienione zakazy i ograniczenia w zabudowie terenów podlegających ochronie nie są bezwzględnie obowiązujące, bowiem dopuszczono w pewnych sytuacjach możliwość lokalizacji

inwestycji na tych obszarach. Natomiast, gdyby intencją prawodawcy była bezwzględna ochrona tych gruntów przed zabudową mieszkaniową, wynikałoby to wprost z ustawy. Zgodnie z brzmieniem ustępu 2 art. 5 Ustawy przyjąć należy, że deklaratywnie dopuszczona została możliwość zabudowy terenów podlegających ochronie. Sama ochrona terenów może wynikać wprost z przepisów ustawy, rozporządzenia, bądź aktów prawa miejscowego, przybierając formę zakazu lokalizowania (budowania, wznoszenia) obiektów na terenach podlegających ochronie. Jednak niekiedy ustalenie, czy dany teren w realiach konkretnego przypadku podlega ochronie i czy zabrania się lokalizowania obiektów mieszkalnych będzie wymagało przeprowadzenia głębszej analizy wpływu przedsięwzięcia na teren podlegający ochronie.

Zgodnie z definicją otuliny zawartą w art. 5 pkt 14 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.) (dalej jako: „UOP”) wynika, że otulina nie jest formą ochrony przyrody, ale wydzieloną strefą ochronną wokół form ochrony przyrody, zabezpieczającą je przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Na tym obszarze działalność człowieka nie może negatywnie oddziaływać na przyrodę obszaru chronionego.

Umknąć uwadze nie może to, iż wyznaczenie otuliny wokół parku krajobrazowego ma charakter jedynie fakultatywny. Co więcej, z UOP nie wynika wprost w jaki sposób poprzez ustanowienie otuliny należy zabezpieczyć formę ochrony przyrody, wokół której istnieje „przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka”, w tym przed zabudową. Jedynym bowiem ograniczeniem wynikającym wprost z ustawy i to o charakterze fakultatywnym jest wynikająca z art. 11 ust. 2 UOP możliwość utworzenia w otulinie parku narodowego strefy ochronnej zwierząt łownych ze względu na potrzebę ochrony zwierząt w tym parku. Ponadto, w art. 15 ust. 1 pkt 1 UOP oraz 17 ust. 1 pkt 7 UOP przewidziano w pewnych wypadkach zakaz budowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych w parkach narodowych, rezerwach przyrody oraz parkach krajobrazowych, jednak odnosi się on typowo do obszaru parku narodowego, rezerwatu przyrody, bądź parku krajobrazowego, zaś zakaz ten nie został przewidziany wprost przez ustawodawcę dla ochrony terenów otuliny. Powyższe potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2006 r., sygn. akt: IV SA/Wa 966/06, w którym przyjęto, iż w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody wyliczono różnego rodzaju działania, które są zabronione w parkach narodowych i rezerwach przyrody, jako formach ochrony przyrody, stosownie do art. 6 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody. Z treści powołanego art. 15 ust. 1 nie wynika, aby przepis ten dotyczył również otuliny parku narodowego. Otulina parku narodowego nie należy do ustawowo wyodrębnionych form ochrony przyrody, lecz zgodnie z art. 5 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody, stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Ochronny cel otuliny dla parku narodowego, jako formy ochrony przyrody, nie uzasadnia jednak utożsamiania jej z parkiem narodowym, jako obszarem o rygorach prawnych ochrony określonych m.in. w art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Zakres zakazów ustawowo przypisanych do obszaru parku narodowego i rezerwatu przyrody nie może być, z racji konstytucyjnej ochrony własności, dotyczącej także terenów znajdujących się w otulinie parku narodowego, rozszerzany w drodze interpretacji na obszary nie objęte art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

W tym miejscu przywołać należy treść art. 73 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2556, z późn. zm.) zgodnie z którym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu



uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z ustanowienia w trybie ustawy o ochronie przyrody parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin, jak również treść art. 53 ust. 4 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) stanowiącego, że decyzje w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się po uzgodnieniu z dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny, zaś z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do innych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Nadmienione ma także zastosowanie w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 60 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. art. 25 ust. 5 Ustawy, który wskazuje, że ilekroć w przepisach ustawy Prawo budowlane mowa jest o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rozumie się przez to także uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej). Z pierwszej regulacji można wywieść uprawnienie gminy do określenia w tworzonych przez nią dokumentach planistycznych określonych ograniczeń zabudowy na terenie otulin. Z drugiej, że w sytuacji utworzenia otuliny, realizacja celów, jakim ma służyć, zostanie osiągnięta nie przez wyprowadzenie *per analogiam* zakazów z art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (np. w aktach prawnych powołujących park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy), lecz poprzez wprowadzenie szczegółowego trybu uzgodnień z dyrektorem parku narodowego/ regionalnym dyrektorem ochrony środowiska przed realizacją inwestycji.

Art. 10 ust. 6 ww. ustawy o ochronie przyrody stanowi, że projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku narodowego. Oznacza to, że dyrektor parku narodowego uzgadnia przedłożone mu projekty, w zakresie uregulowań wymienionych wyżej dokumentów mogących mieć wpływ na ochronę przyrody parku narodowego.

Z regulacji przedstawionych powyżej wynika, że ustawodawca w UOP nie zastosował wszelkich obostrzeń mających na celu ochronę terenów położonych na obszarach otulin, bowiem zakresem swej regulacji objął tereny danych parków, a nie zaś ich otulin. Z tego względu ewentualnej ochrony tych gruntów przed zabudową należałoby poszukiwać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednak mając na uwadze, że inwestycję mieszkaniową (towarzyszącą) realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń planu miejscowego, decydujący wpływ będą miały postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zatem gmina chcąc chronić obszary otulin przed wielorodzinną zabudową mieszkaniową, w sytuacji zagrożenia prawnie chronionych form ochrony przyrody (wskutek hałasu, emisji spalin) powinna po pierwsze dołożyć starań, aby dla przedmiotowych terenów w studium ustalić funkcję uniemożliwiającą lokalizację takich przedsięwzięć, co w realiach niniejszej sprawy nie ma zastosowania.



KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Niezależnie od zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla terenu zamierzeń inwestycyjnych Wnioskodawcy, realizacja inwestycji mieszkaniowej (towarzyszącej) nie może być sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Uchwała o utworzeniu parku kulturowego, oprócz określenia dokładnych granic parku (z uchwały musi jasno wynikać, jakie nieruchomości obejmuje park kulturowy, aby nie było wątpliwości, jakiego obszaru dotyczą normy określone dla danego terenu) i sposobów jego ochrony, może określać także zakazy oraz inne ograniczenia.

Podkreślić należy, iż zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 7 lit. a) UOP w parku krajobrazowym mogą być wprowadzone zakazy budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m m.in. od linii brzegów rzek. I – tak, uchwała Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 10 kwietnia 2019 r. nr VII/64/19 w sprawie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego w § 3 ust. 1 pkt 1 i 6 stanowi, że w parku tym zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały) oraz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Wisły i Sanki oraz naturalnych zbiorników wodnych – starorzeczy Wisły w rejonie Jeziorzan i w pobliżu Tyńca (Kąty Tynieckie i Koło Tynieckie) oraz stawu przy ul. Janasówka w Krakowie, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej (§ 3 ust. 1 pkt 6 ww. uchwały).

Odnosząc się szerzej do powyższego w pierwszym rzędzie zaznaczyć należy, że zakaz, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały dotyczy obszaru parku, a nie jego otuliny. Ponadto, nie dotyczy on realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku lub dla których Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (§ 3 ust. 2 ww. uchwały). Co przy tym istotne, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17 marca 2020 r., znak: WS-04.6220.162.2019.KS, która została przedłożona wraz z wnioskiem z dnia 9 maja 2023 r., stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

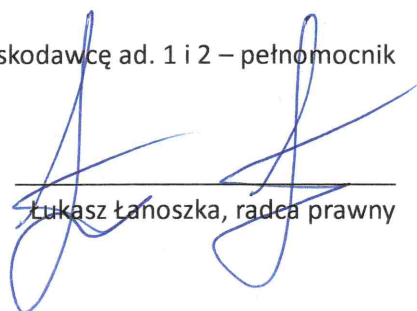
Komplementarnie przytoczyć trzeba, że zakaz, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 6 ww. uchwały nie dotyczy budowania nowych obiektów budowlanych na obszarach, co do których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie ww. uchwały dopuszczają budowę nowych obiektów budowlanych w zakresie w jakim zostały dopuszczone w tych dokumentach (§ 3 ust. 5 pkt 1 lit. a) ww. uchwały). Komentując tak sformułowane tezy uwydatnić należy, że obowiązujące dla obszaru inwestycji studium nie przewiduje zakazu zabudowy obszaru objętego wnioskiem zgodnie z zamierzeniami Wnioskodawcy, a nadto granice działek ewidencyjnych 136/8 i 136/9 od strony rzeki Wisły znajdują się w odległości blisko 400 m od linii brzegów rzeki Wisły.

W tak kształtującym się stanie faktycznym oraz prawnym niniejszej sprawy, koniecznym stało się zaznaczenie, że obszar planowanego zamierzenia inwestycyjnego Wnioskodawcy nie został objęty formami ochrony przyrody, które statuowałyby zakaz jego zabudowywania zgodnie z parametrami złożonego do tutejszego Organu wniosku z dnia 9 maja 2023 r., a nadto, iż nie zachodzi potrzeba

uzyskiwania zgody organów ochrony przyrody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

Na zakończenie wnoszę o zakwalifikowanie uprzednio złożonych do tutejszego Organu załączników wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 9 maja 2023 r. (w zakresie załączników, które nie podlegały modyfikacji i nie zostały przedłożone wraz z niniejszym pismem), jako załączników przedłożonych do zmodyfikowanego wniosku, który znajduje się w załączeniu do przedmiotowego pisma.

Za Wnioskodawcę ad. 1 i 2 – pełnomocnik



Łukasz Łanoszka, radca prawny

Załączniki:

1. oryginał pełnomocnictwa,
2. potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,
3. odpis decyzji Wojewody Małopolskiego z dnia 2 października 2001 r., nr ewid. 217/2001, znak: AB.III.7131-75/01, o nadaniu uprawnień budowlanych mgr inż. Arch. Robertowi Strzeńskiemu;
4. zaświadczenie Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej Małopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP z dnia 9 lutego 2022 r.;
5. decyzja Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2023 r., znak: WS-04.6220.49.2023.MP.;
6. zmodyfikowana wersja wniosku;
7. zmodyfikowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.



BNP PARIBAS

Potwierdzenie realizacji przelewu

BNP Paribas Bank Polska S.A.
ul. Kasprzaka 2, 01-211 Warszawa
www.bnpparibas.pl
tel. 801 321 123

Informacje o transakcji: 225_PRZELEW INTERNETOWY

Nadawca przelewu:

Nr Rachunku: 43 1600 1462 1835 3461 4000 0004
Nazwa Banku: BNPPL Cen.Roz.nr 1
Nadawca: KWKR KONIECZNY WIERZBICKI I PARTNERZY
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
ul. Kącik 4
30-549 Kraków

Odbiorca przelewu:

Nr Rachunku: 49 1020 2892 2276 3005 0000 0000
Nazwa Banku: PKOBP O/1 Kraków
Odbiorca: Urząd Miasta Krakowa

Szczegóły płatności:

opł. skarb od pełn dla r pr:
M Wierzbickiego, M Koniecznego,
ŁŁanoszki od Newberg i OPG 14 przez
RMK i PMK, AU-02-5.670.1.1.2023.MTU

Kwota:

102,00 PLN

Data realizacji:

2023-05-30

Numer referencyjny transakcji:

CEN2305300506492

Niniejsze potwierdzenie przelewu zostało sporządzone na podst. art. 7 ustawy Prawo Bankowe (Dz.U. nr 72 z 2002r. poz. 665, z późniejszymi zmianami). Dokument wygenerowany komputerowo, za pomocą systemu bankowości internetowej GOnline Biznes, nie wymaga podpisu ani stempła.

Uwaga! Data waluty jest prezentowana tylko wówczas, gdy jest inna niż data księgowania (data realizacji).

W przypadku potwierdzenia dla prowizji lub odsetek w polu Nadawca przelewu prezentowane są dane właściciela rachunku oraz pole Odbiorca przelewu jest puste.

Data sporządzenia potwierdzenia: 30.05.2023, 12:09:57

Kraków, dnia 2 maja 2023 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisany, **Grzegorz Biś** (PESEL 71061503799), działający jako uprawniony do jednoosobowej reprezentacji odpowiednio Prezes Zarządu spółki pod firmą:

- 1) **NEWBERG spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000873807, NIP: 5272671751, REGON: 145927138, oraz
- 2) **OPG 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000668442, NIP: 6762525201, REGON: 366810801,

niniejszym udzielam pełnomocnictwa (każdemu z osobna):

- radcy prawnemu **Marcinowi Wierzbickiemu**,
- radcy prawnemu **Michałowi koniecznemu**,
- radcy prawnemu **Łukaszowi Łanoszce**,

działającym w ramach kancelarii: KWKR Konieczny Wierzbicki i Partnerzy S.K.A, ul. Kącik 4, 30-549 Kraków („Pełnomocnik”),

do zastępstwa w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej zamierzenie budowlane pn.: **„Budowa dwóch budynków o funkcji mieszkalnej – wielorodzinnej wraz z garażami podziemnymi, rozbiórka istniejącego budynku usługowego i istniejących instalacji zewnętrznych, przebudowa istniejącej sieci gazowej, przebudowa istniejących zjazdów z działek drogowych nr 136/24 i 523/1 oraz budowa i przebudowa infrastruktury technicznej wewnętrznej i zewnętrznej wraz z zagospodarowaniem terenu w Krakowie przy ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej 14 na działkach o nr ewidencyjnych 136/8 i 136/9 i fragmentach działek o nr ewidencyjnych 136/19, 136/23, 136/24, 523/1 oraz 136/6 znajdujących się w obrębie 10 w jednostce ewidencyjnej Podgórze w Krakowie.”**,

przed Prezydentem Miasta Krakowa, Radą Miasta Krakowa, a także przed Wojewodą Małopolskim, Samorządowymi Kolegiami Odwoławczym, Wojewódzkimi Sądami Administracyjnymi oraz przed Naczelnym Sądem Administracyjnym, a także przed wszystkimi innymi organami, w tym egzekucyjnymi oraz sądami powszechnymi, właściwymi w sprawie.

Pełnomocnik jest uprawniony do podejmowania wszystkich związanych z przedmiotem pełnomocnictwa koniecznych oraz pożądanых czynności.

Pełnomocnik może ustanawiać dalszych pełnomocników.

Grzegorz Biś

NEWBERG
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków
KRS 0000873807
NIP 5272671751 REGON 145927138

OPG 14
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków
KRS 0000668442
NIP 6762525201 REGON 366810801



WOJEWODA MAŁOPOLSKI

AB.III.7131-75/01

Kraków, dnia 2 października 2001 r.

DECYZJA O NADANIU UPRAWNIENÍ BUDOWLANYCH
Nr ewid. 217/2001

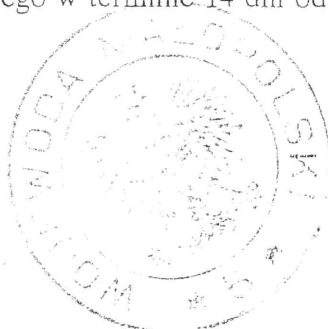
Na podstawie art. 13 ust. 1, pkt 1, art. 14 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity DZ.U. Nr 106 z 2000 r. poz. 1126 z późn. zm.), oraz § 4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 8 z 31 stycznia 1995 r. poz. 38) w związku z art. 104 § 1 i § 2 k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku Pana mgr inż. Roberta Strzeńskiego na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie i praktykę zawodową oraz na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed Komisją Egzaminacyjną.

nadaje

Panu mgr inż. arch. Robertowi STRZEŃSKIEMU
urodzonemu dnia 2 kwietnia 1972 r. w Krakowie,

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
*do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej*

Od decyzji niniejszej służy Panu prawo wniesienia odwołania do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, ul. Krucza 38/42, za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Robert Strzeński, os. Złotego Wieku 49/21, 31-618 Kraków
2. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
3. aa

mgr inż. arch. Elżbieta Gabry
Dyrektor
Wydziału Architektury i Budownictwa

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

30. MAJ 2023

Lukasz Łanoszka

Kraków, dnia
radca prawny



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. ROBERT STRZEŃSKI

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **217/2001**, jest wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MP-0769**.

Członek czynny od: 06-01-2010 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 09-02-2022 r. Kraków.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Grzegorz Lechowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MP-0769-FFE2-1D81-6YY3-9437



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

WS-04.6220.49.2023.MP

Kraków, dnia 25 MAJ 2023

DECYZJA

Na podstawie art. 72a ust. 1 i 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), po rozpoznaniu wniosku z dnia 18.05.2023r. spółki OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków), w sprawie przeniesienia decyzji z dnia 17.03.2020r. znak: WS-04.6220.162.2019.KS na rzecz spółki OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków) i spółki Newberg Sp. z o.o. (ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków), przy zapewnionym udziale stron: spółki OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków) i spółki Newberg Sp. z o.o. (ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków),

orzeka się co następuje:

przenosi się decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17.03.2020r. znak: WS-04.6220.162.2019.KS o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych wraz z infrastrukturą w ramach inwestycji p.n. Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, rozbiórka istniejącego budynku usługowego i istniejących instalacji zewnętrznych, przebudowa istniejącej sieci gazowej, przebudowa istniejących zjazdów z działek drogowych nr 136/24 i 523/1 oraz budowa i przebudowa infrastruktury technicznej wewnętrznej i zewnętrznej wraz z zagospodarowaniem terenu w Krakowie przy ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej 14 na działkach o nr ewid. 136/8 i 136/9 i fragmentach działek o nr ewid. 136/23, 136/24, 523/1 oraz 136/6 znajdujących się w obrębie 10 w jednostce ewidencyjnej Podgórze w Krakowie”, wydaną dla spółki OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków), na rzecz spółki OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków) i spółki Newberg Sp. z o.o. (ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków),

UZASADNIENIE

W dniu 18.05.2023r. spółka OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków), wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.03.2020r. znak: WS-04.6220.162.2019.KS na rzecz spółki OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków) i spółki Newberg Sp. z o.o. (ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków).

Zgodnie z art. 72a ust. 1 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm. - cyt. dalej jako „UUOŚ”), organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach są podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji (art. 72a ust. 2 UUOŚ).

Wnioskodawca złożył wszystkie wymagane prawem dokumenty i oświadczenia w tym: zgodę adresata decyzji tj. spółki OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków), oraz oświadczenie: spółki OPG 14 Sp. z o.o. (ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków) i spółki Newberg

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

30. MAJ 2023

Łukasz Łanoszka

Kraków, dnia radca prawny

Sp. z o. o. (ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków), o przyjęciu warunków zawartych w decyzji z dnia 17.03.2020r. znak: WS-04.6220.162.2019.KS.

Pismem z dnia 23.05.2023r. poinformowano strony postępowania o wszczęciu przedmiotowego postępowania. Stronom zapewniono również możliwość zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm. – cyt. dalej jako „k.p.a.”). Po otrzymaniu zawiadomienia strony przedłożyły do Urzędu Miasta Krakowa (Wydział Kształtowania Środowiska), pisma w których oświadczyły iż, znany jest im fakt procedowania postępowania w sprawie przeniesienia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.03.2020r. znak: WS-04.6220.162.2019.KS, nie wnoszą żadnych uwag i zastrzeżeń do postępowania oraz oświadczają że podtrzymują wszystkie złożone wcześniej oświadczenia i wnioski. Jednocześnie strony zawnioskowały o jak najszybsze wydanie decyzji przenoszącej decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.03.2020r. znak: WS-04.6220.162.2019.KS.

Z uwagi na powyższe zasadne było przeniesienie ww. decyzji na rzecz innego podmiotu, na mocy przywołanego przepisu art. 72a ust. 1 i 2 UOUŚ.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak wyżej.

POUCZENIE

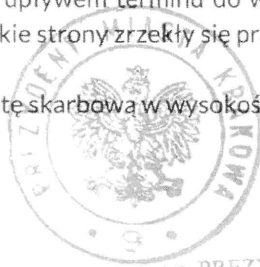
Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, 30-048 Kraków, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa (Wydział Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta w Krakowie, os. Zgody 2) w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (art. 127 § 1 i 2 k.p.a. oraz art. 129 § 1 i 2 k.p.a.). Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 § 2 k.p.a.).

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 (art. 127a § 1 k.p.a.).

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 (art. 127a § 2 k.p.a.). Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 k.p.a.).

Od niniejszej decyzji uiszczono opłatę skarbową w wysokości 105,00 zł.



z up. PREZYDENTA MIASTA

Małgorzata Krutala
Dyrektor
Wydziału Kształtowania Środowiska

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

30. MAJ. 2023

Łukasz Łanoszka
Kraków, dnia
radca prawny

Otrzymują:

1. OPG 14 Sp. z o.o., ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków.
2. Newberg Sp. z o.o., ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków.
3. WS-04 aa.

Decyzja niniejsza staje się ostateczna
w administracyjnym trybie postępowania
z dniem 26.05.2023r
Kraków, dnia 26.05.2023r

STASZCZ
Marszałek Miasta

URZĄD MIASTA KRAKÓW
WYDZIAŁ KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA
31-449 Kraków OS. Zgody 2

Kraków, dnia 9 maja 2023 r.
(WTT: 19922/MMI)

Rada Miasta Krakowa

za pośrednictwem:

Prezydenta Miasta Krakowa

**Urząd Miasta Krakowa
Wydział Architektury i Urbanistyki**

ul. Mogilska 41
31-545 Kraków

Wnioskodawcy: **1) NEWBERG spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie**

KRS: 0000873807, NIP: 5272671751, REGON: 145927138
adres: ul. Szwedzka 25/2, 30-324 Kraków

2) OPG 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie

KRS: 0000668442, NIP: 6762525201, REGON: 366810801
adres: ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14, 30-326 Kraków

zastępowani przez pełnomocnika – radcę prawnego Łukasza Łanoszkę

e-mail: property@kwkr.pl | tel.: 12 395 71 61

adres do korespondencji:

r. pr. Łukasz Łanoszka

KWKR Konieczny Wierzbicki i Partnerzy S.K.A.

ul. Kącik 4, 30-549 Kraków

**WNIOSEK
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
WRAZ Z INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ**

Działając imieniem Wnioskodawcy ad. 1 i 2 (zwanym dalej łącznie „Wnioskodawcą”), jako ich pełnomocnik (odpis pełnomocnictwa przesyłam w załączeniu), na podstawie art. 7 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538, z późn. zm.) (dalej jako „Ustawa”), niniejszym **wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej** obejmującej zamierzenie budowlane pn.:

- ***„Budowa dwóch budynków o funkcji mieszkalnej – wielorodzinnej z garażami podziemnymi, rozbiórka istniejącego budynku usługowego i istniejących instalacji zewnętrznych wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach ewidencyjnych nr 136/8 i 136/9 położonych w Krakowie przy ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej 14, oraz realizacja inwestycji towarzyszącej w postaci przebudowy istniejących zjazdów z działek drogowych nr 136/24 i 523/1 na działki 136/9 i 136/8 oraz budowy i przebudowy infrastruktury technicznej wewnętrznej i zewnętrznej na działkach 136/8 i 136/9 i na fragmentach działek o nr ewidencyjnych 136/19, 136/23, 136/24, 523/1, 136/6 znajdujących się w obrębie 10 w jednostce ewidencyjnej Podgórze w Krakowie.”***
(dalej jako „Inwestycja”).

UZASADNIENIE

WSTĘP:

Tytułem wstępu zaznaczyć należy, mając na względzie dotychczasową sytuację urbanistyczną miasta Krakowa, iż w mieście Krakowie występuje niedobór zasobów mieszkaniowych. Powyższe tworzy sytuację, w której zachodzi uzasadniona potrzeba dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach miasta, a w szczególności na obszarach posiadających należyte połączenie z infrastrukturą komunikacji zbiorowej, a nadto obiektami usług i rekreacji, tworząc tym samym przyjazne miasto, przystosowane do zmieniających się trendów współczesnego świata.

Planowana Inwestycja polegająca, w szczególności na realizacji dwóch budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, w obszarze częściowo już zurbanizowanym i uzbrojonym w niezbędne media, zwiększy istotnie atrakcyjność i funkcjonalność dzielnicy Dębniki. Nadmienione jednocześnie będzie wiązało się z powstaniem zabudowy o wysokim standardzie dostosowanym do aktualnych potrzeb mieszkaniowych miasta Krakowa.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 Ustawy rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wobec czego, planowana zabudowa będzie w pełni spójna z polityką mieszkaniową, przestrzenną oraz ekologiczną miasta Krakowa.

Mając na względzie nadmienione, a nadto potrzebę wspierania zrównoważonego rozwoju miasta Krakowa, poprzez zwiększenie jego policentryczności, tworzenie osiedli wyposażonych w zróżnicowaną infrastrukturę oraz przestrzeń wspólną, w tym poprawę jakości przestrzeni publicznej, występuje konieczność wyznaczania takich standardów w mieszkalnictwie, które zagwarantują wysoką jakość życia w mieście.

Co więcej, powinnością władz samorządowych jest stwarzanie warunków wpływających na podniesienie jakości zamieszkiwania obecnych jak i przyszłych krakowiaków. Nadmienione może następować między innymi odpowiedzialną polityką planistyczną, jak również wyznaczaniem innowacyjnych trendów w budownictwie mieszkaniowym, a nadto przy wspomaganie kształtowania

silnych oraz wspierających się społeczności.

Umknąć uwadze również nie może, iż miasto Kraków, podobnie jak wiele miast Unii Europejskiej stoi w obliczu wyzwania polegającego na konieczności zagwarantowania odpowiednich zasobów mieszkaniowych dla stale napływającej do miasta ludności, a także planowania i nadążania za systematycznie rozrastającym się miastem, w tym także poprzez promowanie zrównoważonego rozwoju.

Całkowita powierzchnia Krakowa to 326,85 km², zaś wskaźnik gęstości zaludnienia dla miasta w roku 2022 wynosił 2.456,20 osób na km². Mając na względzie przedmiotowe dane zaznaczyć należy, że w mieście występują duże potrzeby mieszkaniowe.

Równocześnie, osiedlanie się coraz większej liczny ludności w mieście stanowi wyzwanie dla polityki mieszkaniowej, która z kolei winna zapewniać takie ukierunkowanie planistyczne, aby w centrach miast postawały funkcjonalnie zaplanowane osiedla, dobrze skomunikowane z innymi częściami miasta. Dlatego też miasto Kraków winno podejmować współpracę z prywatnymi inwestorami w zakresie tworzenia przestrzeni nakierowanej na potrzeby lokalnych społeczności, w tym podnoszenia jakości zamieszkiwania.

W efekcie, rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej powinien bazować na potencjale obszaru już zurbanizowanego, w szczególności w lokalizacjach charakteryzujących się istniejącym uzbrojeniem.

Biorąc powyższe pod rozwagę, zwracam się do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o ustalenie wskazanej na wstępie lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej, bowiem jej zrealizowanie na terenach objętych zamierzeniem budowlanym Wnioskodawcy, przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności nie tylko przedmiotowego terenu, ale całego sąsiedztwa oraz miasta. Prezentowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna niewątpliwie wpisuje się w istniejącą zabudowę oraz stanowi jej kontynuację, zaś przede wszystkim jest zgodna ze studium uwarunkowań i rozwoju przestrzennego miasta Krakowa. Stąd planowane przez Wnioskodawcę działanie należy również przyjmować za cenny wkład w funkcjonowanie lokalnej społeczności miasta.

ANALIZA PORÓWNAWCZA KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI WYNIKAJĄCA Z ZAŁOŻEŃ WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WZGLĘDEM KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z MPZP

Wnioskodawca celem uwidocznienia zasadności uwzględnienia niniejszego wniosku oraz przyjmowanej w niej koncepcji przedstawia w załączeniu sporządzoną przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie analizę porównawczą dwóch koncepcji zagospodarowania Nieruchomości. Przedmiotowa analiza prezentuje koncepcję zabudowy mieszkaniowej Nieruchomości zgodną z zamierzeniem Inwestycyjnym Wnioskodawcy oraz koncepcję zabudowy usługowej wynikającej z przewidzianego dla Nieruchomości przeznaczenia w MPZP obszaru Dębniki.

I – tak, mając na względzie treść przedmiotowej analizy oraz zawarte w niej wizualizacje, nie sposób nie dostrzec tego, iż zabudowa Nieruchomości zgodna z zamierzeniami Inwestycyjnymi Wnioskodawcy jest o wiele bardziej optymalna i atrakcyjna, względem tej wynikającej z MPZP obszaru Dębniki.

Niewątpliwym przy tym jest że Inwestycja nawiązuje do zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości. Ponadto, zabudowa mieszkaniowa Nieruchomości z uwagi na jej parametry nie będzie w jakikolwiek negatywny sposób oddziaływać na otoczenie. Co więcej, funkcja przewidziana jako częściowa zabudowa na działce nr 136/9 (hotelowa, towarzysząca szkoleniowej) i możliwości wykorzystania miejsc postojowych jako płatnego parkingu dla osób dojeżdżających do centrum miasta jest znacznie bardziej uciążliwa dla otoczenia przy zakładanej intensywności wykorzystania obiektu.

Bezsprzecznie mniej uciążliwą dla sąsiedztwa będzie stanowić zabudowa mieszkaniowa wynikająca z Inwestycji, którą zamierza zrealizować Wnioskodawca. Powyższe motywowane jest tym, iż realizacja tej koncepcji będzie wiązała się z nieznacznym wzrostem ilości użytkowników okolicy i nieznacznym zwiększeniem ruchu samochodowego okolicy, przeciwieństwie do znacznego wzrostu, który miałby miejsce w razie realizacji założeń MPZP obszaru Dębinki. Dodatkowo, zabudowa usługowa w dopuszczalnej dla określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów 2Uo i 8Uo funkcji (to jest przedszkole i szkoleniowo-hotelowa, dla której Wnioskodawca posiada zapewnienie o jej zgodności z MPZP, a także płatny parking) jest o wiele mniej efektywna, a tym samym wymaga zagospodarowania terenu w maksymalnym dopuszczalnym według planu stopniu. To z kolei pociąga za sobą bardziej intensywny sposób wykorzystania Nieruchomości, generuje większy wzrost ilości dobowych użytkowników Nieruchomości oraz znaczący wzrost ruchu samochodowego.

Umknąć uwadze także nie może, że to właśnie funkcja mieszkaniowa o ograniczonej intensywności jest dostosowana do historycznej funkcji Dębink, który to obszar stanowił teren mieszkalny z zabudową willową już od XIX w.

W tak kształtującej się sytuacji biorąc pod rozwagę również okoliczność mniejszej uciążliwości Inwestycji dla bezpośredniego otoczenia Nieruchomości, uzasadnionym sposobem zagospodarowania Nieruchomości jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z ograniczoną intensywnością, która została przyjęta przez Wnioskodawcę w ramach Inwestycji.

KONSULTACJE SPOŁECZNE

Niezależnie od powyższego, podkreślić należy, że Wnioskodawca w ramach czynności poprzedzających złożenie niniejszego wniosku dokonywał z mieszkańcami okolic planowanej Inwestycji konsultacji społecznych. Powyższe konsultacje miały na celu przybliżenie mieszkańcom zamierzeń Inwestycyjnych Wnioskodawcy, przedstawienie jej parametrów i kubatury, zaprezentowanie okoliczności wysokiej spójności Inwestycji z terenem sąsiednim do planowanej Inwestycji, a także poznanie zapatrywań mieszkańców co do planowanej Inwestycji.

I – tak, pierwsze spotkanie miało miejsce u biurze Wnioskodawcy w dniu 11 kwietnia 2019 r., zaś drugie spotkanie miało miejsce w dniu 11 czerwca 2019 r. w budynku okolicznego Technikum Łączności nr 14. Co przy tym istotne, na drugim spotkaniu została zaprezentowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uwzględniająca głosy mieszkańców z pierwszego spotkania. W efekcie, planowana ostatecznie w ramach Inwestycji zabudowa, została odsunięta od sąsiedniej względem pierwotnych planów zabudowy zaprezentowanej w trakcie pierwszego spotkania. Nadto, zabudowa ta została również w całości obniżona i przedstawiona mieszkańcom, jako finalnie planowana przez



KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Wnioskodawcę. W opinii Wnioskodawcy planowana Inwestycja spotkała się z dobrym przyjęciem przez okolicznych mieszkańców oraz złożeniem przez nich wyrazów poparcia dla jej realizacji.

Na potwierdzenie powyższego Wnioskodawca w załączniku przedkłada materiały podpisane przez mieszkańców okolicznych nieruchomości na przeprowadzonym spotkaniu w ramach konsultacji społecznych, bądź po tym spotkaniu. Sama lista obecności i tak nie odzwierciedla skali obecności oraz udzielonego poparcia, bowiem Wnioskodawca nie warunkował wejścia na spotkanie złożeniem podpisu.

Równocześnie, Wnioskodawca przedkłada także listę poparcia złożoną przez architektów i projektantów, którzy złożyli swe podpisy pod pismem promującym zabudowę mieszkaniową planowaną w ramach Inwestycji, która to zabudowa jest odmienna od zabudowy usługowej (która wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla obszaru Inwestycji).

Wnioskodawca niniejszym zwraca się o pozytywne rozpatrzenie przedmiotowego wniosku, gdyż jego uwzględnienie będzie czyniło zadość zamierzeniu ustawodawcy, który przy uchwalaniu Ustawy, miał na względzie potrzebę redukcji deficytu mieszkań oraz doprowadzenie do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych będą nawiązywać do wartości panujących w rozwiniętych krajach Unii Europejskiej. Ponadto, umożliwienie realizacji Inwestycji zgodnie z zamierzeniami Wnioskodawcy będzie pozostawało w zgodzie z zapatrywaniami oraz opinią mieszkańców sąsiedniej nieruchomości.

.....

ELEMENTY FORMALNE WNIOSKU:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem (art. 7 ust. 7 pkt 1 Ustawy):

Inwestycja kubaturowa zlokalizowana będzie na działkach nr 136/8 i 136/9, inwestycje towarzyszące w postaci budowy przyłączy: ciepłowniczego, kanalizacji ogólnospławnej, wodociągowego i energetycznego zlokalizowane będą na działkach nr 136/9, 136/5, 136/23, 136/24, inwestycje towarzyszące w postaci przebudowy 2 zjazdów zlokalizowane będą na działkach 136/8, 136/9, 136/24 oraz 523/1 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze położonych w Krakowie przy ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej 14. Granice terenu Inwestycji objętego wnioskiem (obiekty kubaturowe wraz z zagospodarowaniem terenu i inwestycje towarzyszące) zostały zaznaczone na kopii mapy zasadniczej obejmującej teren, którego wniosek dotyczy - załącznik nr 1 do wniosku.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (art. 7 ust. 7 pkt 2 Ustawy):

- a) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 4.100 m²,
- b) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 4273 m².

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań (art. 7 ust. 7 pkt 3 Ustawy):

- a) minimalna liczba mieszkań – 68,



b) maksymalna liczba mieszkań – 73.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową (art. 7 ust. 7 pkt 4 Ustawy):

W ramach Inwestycji Wnioskodawca nie zakłada realizacji funkcji handlowych, jak również przeznaczonych pod działalność usługową.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu (art. 7 ust. 7 pkt 5 Ustawy):

Obecnie na terenie działki 136/8 znajduje się parterowy budynek o funkcji usługowej, do którego prowadzi dojście ścieżką o nawierzchni żwirowej. Wjazd na teren Inwestycji znajduje się w południowo-wschodnim narożniku działki 136/9 i prowadzi przez zjazd z ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej. Dodatkowo w północno-wschodnim narożniku działki 136/8 znajduje się dodatkowy wjazd, który obecnie nie jest wykorzystywany. Teren działki 136/9 oraz pozostały teren działki 136/8 w większości porośnięte są nieuporządkowaną zielenią niską. Na terenie działki 136/8 znajdują się nieliczne drzewa. Od bramy wjazdowej w południowej części działki 136/9 prowadzi wewnętrzna droga dojazdowa o nawierzchni żwirowej, przy której znajdują się miejsca parkingowe, wykorzystywane przez obecnego użytkownika terenu.

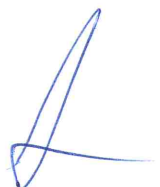
Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu i uzbrojenia terenu ulegnie następującym zmianom:

- a) wyburzenie istniejącego parterowego budynku usługowego na działce 136/8,
- b) likwidacja istniejących elementów zagospodarowania terenu (droga i miejsca parkingowe o nawierzchni żwirowej),
- c) usunięcie istniejących drzew kolidujących z planowaną inwestycją przy jednoczesnym zachowaniu możliwie jak największej liczby drzewostanu w granicach działek,
- d) usunięcie istniejących elementów uzbrojenia terenu,
- e) przebudowa istniejących zjazdów z ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej (dwóch wjazdów na teren Inwestycji),
- f) budowa dwóch budynków mieszkalnych-wielorodzinnych (zwanymi budynkami A i B) zlokalizowanych nad garażami podziemnymi,
- g) wykonanie zagospodarowania terenu w postaci budowy dojścia i dojazdów, zjazdu do garażu podziemnego, utwardzonej drogi pożarowej, nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej, umieszczenia elementów małej architektury oraz oświetlenia zewnętrznego,
- h) dla Inwestycji planowane jest wykorzystanie istniejących przyłączy mediów przy założeniu w miarę możliwości technicznych, ich przebudowy (przyłącze kanalizacji ogólnospławnej i przyłącze elektroenergetyczne) oraz budowa nowego przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej w zakresie niezbędnym dla potrzeb Inwestycji.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (art. 7 ust. 7 pkt 6 Ustawy):

Na terenie przeznaczonym pod projektowaną Inwestycję mieszkaniową lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się wszystkie niezbędne media, tj.:

- woda,
- kanalizacja ogólnospławna,
- sieć energetyczna i teletechniczna,



- ciepło miejskie,
- sieć gazowa.

Wg. warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydanych przez Wodociągi Miasta Krakowa (pismo WMK nr ITT.6222.1112.2022 z dnia 01.07.2022 r.) doprowadzenie wody wymaga budowy dwóch przyłączy wodociągowych do sieci wodociągowych DN 100mm biegnących w ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej w działkach nr. 523/1 i 136/24 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych wymaga budowy przyłącza kanalizacji do sieci kanalizacji ogólnospławnej $\phi 400\text{mm}$, biegnącej po południowej stronie terenu Inwestycji w ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej w działkach nr 136/24 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze. Wody opadowe zostaną odprowadzone do kanalizacji ogólnospławnej w ilości dopuszczonej przez MPWiK. Pozostała ilość wód opadowych retencjonowana będzie w zbiorniku retencyjnym zlokalizowanym pod rampą wjazdową lub w kanale retencyjnym.

Wg. warunków technicznych przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie przyłączenie planowanej Inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej wymagać będzie budowy przyłącza do istniejącej, wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej $2 \times \text{DN}100$ przebiegającej na południowy zachód od terenu Inwestycji (teren Zespołu Szkół Łączności) lub alternatywnie w oparciu o przebudowę istniejącego przyłącza $2 \times \text{DN} 40$ do budynku ul. Szwedzka 25, który należy przebudować na odcinku od wyprowadzenia ww. przyłącza z sieci $2 \times \text{DN}100$ do miejsca włączenia. Miejscem dostarczenia energii ciepłej będzie węzeł cieplny zlokalizowany w pomieszczeniu w obrębie garażu podziemnego planowanej Inwestycji.

Analiza powiązania projektowanej inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu przedstawiona została w formie schematu graficznego na rysunku nr 7 wchodzącym w zakres załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – załącznik nr 11.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej (art. 7 ust. 7 pkt 7 Ustawy):

a) Zapotrzebowanie na wodę, energię, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc parkingowych, sposobu zagospodarowywania odpadów:

Określenie zapotrzebowania na media:

• Zapotrzebowania na wodę:

- $Q_{d\acute{s}r} = 28,16 \text{ [m}^3/\text{d]}$,
- $Q_{d\text{max}} = 42,24 \text{ [m}^3/\text{d]}$,
- $Q_{h\acute{s}r} = 1,76 \text{ [m}^3/\text{h]}$,
- $Q_{h\text{max}} = 0,78 \text{ [l/s]}$.

• Odprowadzenie ścieków:

- $Q_{d\acute{s}r} = 25,34 \text{ m}^3/\text{d}$,
- $Q_{d\text{max}} = 38,02 \text{ m}^3/\text{d}$,

- $Q_{h\dot{s}r} = 1,58 \text{ m}^3/\text{h}$,
- $Q_{h\dot{m}ax} = 0,70 \text{ l/s}$.

- **Odprowadzenie wód opadowych:**

- 53 l/s.

- **Zapotrzebowanie na ciepło miejskie:**

- 350,00 [kW] w tym: $Q_{C.O.} = 230,00 \text{ [kW]}$, $Q_{C.W.U.} = 120,00 \text{ [kW]}$.

- **Zapotrzebowania na energię elektryczną:**

Łączne zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi – 350 kW.

- **Zapewnienie niezbędnej, wymaganej liczby miejsc postojowych:**

Dla Inwestycji została zaprojektowana niezbędna ilość miejsc parkingowych, która została wyznaczona w oparciu o wytyczne zawarte w *uchwale nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496) – druk nr 122.*), z dnia 30 stycznia 2019 r.

Zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do powyższej uchwały Inwestycja znajduje się na terenie obszaru ograniczeń. Dla obszaru takiego w przypadku inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego zgodnie z uchwałą należy przyjąć minimum 25 miejsc parkingowych oraz dodatkowo po 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny powyżej 25 lokali.

Zgodnie z tą zasadą w projekcie Inwestycji przyjęto następujące wyliczenia:

- minimalna ilość MP (miejsc postojowych) dla planowanej Inwestycji przy założeniu minimalnej ilości mieszkań w liczbie 68 – **77 MP** ($25 \text{ MP} + 43 \times 1,2 \text{ MP} = 76,6 \text{ MP}$)
oraz
- minimalną ilość MP dla planowanej Inwestycji przy założeniu maksymalnej ilości mieszkań w liczbie 73 – **83 MP** ($25 \text{ MP} + 48 \times 1,2 \text{ MP} = 82,6 \text{ MP}$).

Mając na uwadze powyższe wyliczenia w projekcie Inwestycji założono wykonanie **88 miejsc parkingowych**, co stanowi naddatek 5 miejsc postojowych w stosunku wymaganej ilości miejsc postojowych dla przyjętej w Inwestycji maksymalnej ilości mieszkań.

- **Sposób zagospodarowania odpadów:**

Odpady składowane będą w specjalnie przeznaczonych na ten cel pomieszczeniach śmietników zamykanych, wentylowanych mechanicznie i zlokalizowanych w parterach planowanych budynków, a następnie będą podlegać zagospodarowaniu przez odbiorcę śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **Sposób odprowadzenia ścieków**

Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych odbywać się będzie poprzez nowoprojektowane przyłącza do kanalizacji ogólnospławnej. Wody opadowe zostaną odprowadzone w ilości dopuszczonej przez MPWiK. Pozostała ilość wód opadowych

retencjonowana będzie w zbiorniku retencyjnym zlokalizowanym pod rampą wjazdową lub w kanale retencyjnym.

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia obiektów budowanych, przedstawiony w formie opisowej oraz graficznej:

(Rysunek nr 3 wchodzący z zakres załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej).

W ramach planowanego zagospodarowania terenu zakłada się powstanie następujących elementów składających się na nową inwestycję:

– Zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Budynki oznaczone zostały jako budynek wyższy A znajdujący się w południowo-zachodniej części terenu Inwestycji oraz budynek niższy B znajdujący się w północnej części Inwestycji. Bryła budynku A wynosi od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, natomiast bryła budynku B składa się z 2 do 3 kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość budynku A wynosi 16m, z kolei zaś maksymalna wysokość budynku B wynosi 10m.

– Garaż podziemny.

Pod każdym z budynków planowany jest garaż podziemny. W sumie w dwóch garażach zapewniono 88 miejsc parkingowych. 5 z pośród miejsc parkingowych zostało przewidziane jako miejsca na kartę parkingową i zostało przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Stanowi to ok. 5,6% wszystkich miejsc parkingowych. Dodatkowo w garażach zlokalizowane zostały pomieszczenia techniczne i gospodarcze oraz komórki lokatorskie. Wjazd do garaży odbywa się poprzez wspólną rampę wjazdową znajdującą się w centralnej części terenu inwestycji na granicy działek 136/8 i 136/9. Do rampy prowadzi utwardzony dojazd w postaci ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego od wjazdu na działkę 136/9 z ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej, który znajduje się w południowej części terenu Inwestycji.

– Pozostałe elementy zagospodarowanie terenu.

Dodatkowo na pozostałym terenie Inwestycji planuje się w ramach zagospodarowania terenu wykonanie ciągów pieszych stanowiących dojścia do klatek schodowych i dostępnych z poziomu terenu ziemi pomieszczeń gospodarczych takich jak śmietniki, czy pomieszczenia na rowery. Całość uzupełniona zostanie terenami zielonymi, w ramach których planuje się nasadzenia zieleni urządzonej niskiej i wysokiej wraz z elementami małej architektury, na które składać się będą między innymi miejsca do siedzenia, stojaki rowerowe, śmietniki i elementy oświetlenia zewnętrznego. W północnym narożniku działki 136/9 planuje się urządzenie placu zabaw obsługującego obydwie budynki. Od planowanego wjazdu technicznego w północno-wschodnim narożniku Inwestycji planuje się wykonanie drogi pożarowej, która w większości będzie mieć charakter nawierzchni trawiastej o odpowiedniej i wymaganej podbudowie.

Planowane Zagospodarowanie terenu przedstawiono w sposób graficzny w ramach załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej na rysunku nr 3, stanowiącej załącznik nr 11.

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

Charakterystyczne parametry techniczne Inwestycji:

- powierzchnia działek – **5.732,62 m²**,
- powierzchnia zabudowy – **1.882,6 m²** (32,84% powierzchni terenu Inwestycji),
- powierzchnia użytkowa parkingu samochodowego (podziemnego) – **2.720m²**,
- kubatura – ok. **22.000 m³**,
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. **2.947 m²** (51.4% powierzchni terenu Inwestycji),
- powierzchnie utwardzone (drogi, chodniki) – ok. **850,48m²**.
- Szerokość elewacji frontowej od ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej wynosi 42,98m
- Kształt dachu – zastosowano stropodachy płaskie zarówno na budynku A jak i na budynku B

Z uwagi na okoliczność, iż teren Inwestycji znajduje się w zakresie otuliny Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z § 3. ust. 1 pkt 56 *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*, ze względu na liczoną zgodnie z rozporządzeniem wielkość garażu podziemnego, który wraz z towarzyszącą infrastrukturą przekracza 0,2 ha (2.000m²), Inwestycja zaliczona została do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla Inwestycji wobec powyższego została uzyskana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji, która stanowi załącznik nr 9 do wniosku. Zgodnie z przedmiotową decyzją, organ stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania Inwestycji na środowisko.

8. wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została złożona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową (art. 7 ust. 7 pkt 8 Ustawy):

Obiekty kubaturowe objęte planowaną Inwestycją realizowane będą na działkach ewidencyjnych nr 136/8 położonej w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, nr księgi wieczystej KR1P/00257667/4) oraz 136/9 położonej w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, nr księgi wieczystej KR1P/00188079/0).

9. wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została złożona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy (art. 7 ust. 7 pkt 9 Ustawy):

Planowana Inwestycja może wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy w stosunku do następujących nieruchomości:

- działka nr 136/19 położona w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00404257/3),
- działka nr 136/23 położona w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00506791/3),
- działka nr 136/24 położona w Krakowie (obwód 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW:

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

KR1P/00446398/9),

- działka nr 523/1 położona w Krakowie (obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00296317/1),

- działka nr 136/6 położona w Krakowie (obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/296318/8).

10. wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust.1 Ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została złożona (art. 7 ust. 7 pkt 10 Ustawy):

Planowana Inwestycja może wymagać przejścia lub ingerencji w drogi publiczne w zakresie, o którym mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy w stosunku do następujących nieruchomości:

- działka nr 136/19 położona w Krakowie (obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00404257/3),

- działka nr 136/24 położona w Krakowie (obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00446398/9),

- działka nr 523/1 położona w Krakowie (obręb 10, jednostka ewidencyjna Podgórze, KW: KR1P/00296317/1).

11. wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 7 pkt 11 Ustawy);

kategoria (dla wnioskowanego zakresu Inwestycji)	Uchwała nr XXX/362/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Dębniki"	Planowana Inwestycja	Określenie zgodności inwestycji z wymogami MPZP
funkcja terenu	Teren zabudowy usług oświaty i kultury (2Uo i 8Uo)	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności	Nie spełniony
minimalny wskaźnik parkingowy	1,5 MP na 1 mieszkanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1,2 MP na 1 mieszkanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wg wytycznych zawartych w uchwale Rady Miasta Krakowa w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na	Nie spełniony

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

		<i>potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych i wytycznymi POPMK)</i>	
wskaźniki zabudowy	Wysokość zabudowy usługowej 6m dla 2Uo i 15m dla 8Uo	Wysokość najwyższego budynku - 16m	Nie spełniony
Kształt dachów	dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 40°	Dach płaski	Nie spełniony

12. wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 7 ust. 7 pkt 12 Ustawy);

kategoria (dla wnioskowanego zakresu Inwestycji)	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa. (Wytyczne dla jednostki nr 5 (Dębники).	Planowana Inwestycja	Określenie zgodności inwestycji z wymogami studium.
funkcja terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW)	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności	Spełniony
rodzaj zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa	Spełniony
wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min 50%	powierzchnia biologicznie czynna – 51,41%	Spełniony
wskaźniki zabudowy	Wysokość zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności do 16m	Wysokość najwyższej części budynku - 16m	Spełniony
wskaźniki zabudowy	udział usług w terenach	brak usług	Spełniony

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności do 30%	
--	--

13. wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy (art. 7 ust. 7 pkt 13 Ustawy);

Planowana Inwestycja mieszkaniowa spełnia standardy, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy w następujący sposób:

a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej (art. 17 ust. 1 pkt 1 Ustawy):

Planowana Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej, poprzez istniejący, przebudowywany w ramach Inwestycji zjazd z działki drogowej nr 136/24.

Zarządu Dróg Miasta Krakowa zaopiniował pozytywnie proponowane rozwiązanie koncepcyjne powyższego zjazdu w piśmie wydanym dnia 12.07.2019 r. (nr RW.460.3.174.2019). Pismo stanowi załącznik nr 10 do niniejszego wniosku.

b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (art. 17 ust. 1 pkt 2 Ustawy):

Wg. warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydanych przez Wodociągi Miasta Krakowa (pismo WMK nr ITT.6222.1112.2022 z dnia 01.07.2022 r.) doprowadzenie wody wymaga budowy dwóch przyłączy wodociągowych do sieci wodociągowych DN 100mm biegnących w ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej w działkach nr 523/1 i 136/24 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych wymaga budowy przyłącza kanalizacji do sieci kanalizacji ogólnospławnej fi400mm, biegnącej po południowej stronie terenu Inwestycji w ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej w działkach nr 136/24 obr. 10 jedn. ewid. Podgórze. Wody opadowe zostaną odprowadzone do kanalizacji ogólnospławnej w ilości dopuszczanej przez MPWiK. Pozostała ilość wód opadowych retencjonowana będzie w zbiorniku retencyjnym zlokalizowanym pod rampą wjazdową lub w kanale retencyjnym.

Wg. warunków technicznych przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie przyłączenie planowanej Inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej możliwe jest poprzez budowę przyłącza do istniejącej, wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej 2xDN100 przebiegającej na południowy zachód od terenu Inwestycji (teren Zespołu Szkół Łączności) lub alternatywnie w oparciu o przebudowę istniejącego przyłącza 2xDN 40 do budynku ul. Szwedzka 25, który należy przebudować na odcinku od wyprowadzenia ww. przyłącza z sieci 2xDN100 do miejsca włączenia.

Miejszem dostarczenia energii cieplnej będzie węzeł cieplny zlokalizowany w pomieszczeniu w obrębie garażu podziemnego planowanej Inwestycji.

Warunki techniczne MPWiK z dnia 21.03.2022 r. stanowią załącznik nr 8 do niniejszego wniosku.



c) dostęp do sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy)

Projektowane budynki mieszkalne będą zasilane z sieci elektroenergetycznej na warunkach wskazanych przez TAURON Dystrybucja. Wg. podanych w wydanym przez TAURON *Oświadczeniu o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej* z dnia 04.05.2023 r. przyłączenie będzie wymagać budowy linii kablowych niskiego napięcia z rozdzielni nN stacji transformatorowej nr 3730.

Oświadczenie o możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej – nr pisma TD/OKR/OMP/2023-04-28/0000054 stanowi załącznik nr 5 do niniejszego wniosku.

d) dostęp do komunikacji miejskiej (art. 17 ust. 2 pkt 1 Ustawy)

W odległości nie większej niż 250m od planowanej Inwestycji znajduje się przystanek komunikacji miejskiej przy ulicy Monte Casino (odległość od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym – zgodnie z wymogami *Uchwały nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dn. 30.01.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. (...)*).

Schematyczna mapa pokazująca odległość niezbędną do pokonania w celu dojścia do przystanku komunikacyjnego, jak również samą lokalizację przystanku komunikacyjnego została przedstawiona na rysunku nr 2 wchodzącym w skład koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załączonej do wniosku – stanowiącej załącznik nr 11.

e) dostęp do szkoły podstawowej (art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy)

W odległości nie większej niż 750m od planowanej Inwestycji znajdują się trzy szkoły podstawowe. Szkoła podstawowa nr 110 przy ulicy Skwerowej 3, szkoła podstawowa nr 30 przy ulicy Konfederackiej 12 oraz Katolicka Szkoła Podstawowa Montessori przy ulicy Pawlickiego 1.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 lutego 2023 r. szkoły te są w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie 16 dzieci, co stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców Inwestycji wynoszącej 153 osoby ($0,1 \times 153 = 15,3$) – zgodnie z wymogami *Uchwały nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dn. 30.01.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w Ustawie*.

Schematyczna mapa pokazująca niezbędną odległość do pokonania celem dojścia do wymienionych szkół podstawowych pokazana została na rysunku nr 2 wchodzącym w skład koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załączonej do wniosku – stanowiącej załącznik nr 11.

Do wniosku załączono odpowiednie zaświadczenie Prezydenta Miasta Krakowa – stanowiącej załącznik nr 3.

f) dostęp do przedszkoli

W odległości nie większej niż 750m od planowanej Inwestycji znajdują się trzy przedszkola. Samorządowe przedszkole nr 67 przy ulicy Skwerowej 3, samorządowe przedszkole nr 140 przy ulicy Słomianej 8 oraz niepubliczne przedszkole Niebieska Żabka przy ulicy Mieszczańskiej 13.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 lutego 2023 r. przedszkola te są w stanie przyjąć nowych wychowanków w liczbie 8 dzieci, co stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców Inwestycji wynoszącej 153 osoby ($0,05 \times 153 = 7,65$) – zgodnie z wymogami *Uchwały nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dn. 30.01.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w Ustawie.*

Schematyczna mapa pokazująca niezbędną do pokonania odległość w celu dojścia do wymienionych przedszkoli pokazana została na rysunku nr 2 wchodzącym w skład koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załączonej do wniosku – stanowiącej załącznik nr 11.

Do wniosku załączono odpowiednie zaświadczenie Prezydenta Miasta Krakowa – stanowiącej załącznik nr 4.

g) dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu (art. 17 ust. 4 Ustawy)

W odległości nie większej niż 750m od planowanej Inwestycji znajdują się tereny wypoczynku i rekreacji (art. 17 ust. 2 pkt 4 Ustawy) w postaci Parku Dębnickiego o powierzchni około 32.000m² (3.2ha) (źródło Geoportal 360), co stanowi powierzchnię większą od wymaganej powierzchni 612m² stanowiącej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m² ($153 \times 4 \text{m}^2 = 612 \text{m}^2$) – zgodnie z wymogami *Uchwały nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dn. 30.01.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w Ustawie.*

Schematyczna mapa pokazująca niezbędną do pokonania odległość w celu dojścia do Parku Dębnickiego wynoszącą ok. 686m pokazano na rysunku nr 2 wchodzącym w skład koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załączonej do wniosku – stanowiącej załącznik nr 11.

h) dopuszczalna ilość kondygnacji budynków objętych inwestycją mieszkaniową (art. 17 ust. 6 Ustawy)

Projektowane budynki mieszkalne mają odpowiednio od 3 i 5 kondygnacji (budynek A - od 3 do 5 kondygnacji, budynek B – 3 kondygnacje), co jest zgodne z wymogami *Uchwały nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dn. 30.01.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w Ustawie*, która stanowi, iż budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych.

Schematyczna mapa pokazująca ilość kondygnacji okolicznej zabudowy w kontekście lokalizacji nowej Inwestycji została pokazana na rysunku nr 1 wchodzącym w skład koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załączonej do wniosku – stanowiącej załącznik nr 11.

i) planowana liczba mieszkańców (art. 17 ust. 9 Ustawy)

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się na 153 osoby liczoną wg schematu podanego w art. 17 ust. 9 Ustawy ($4273/28=152.3$).

j) planowana liczba miejsc parkingowych (art. 19 ust. 3 Ustawy)

W ramach Inwestycji planuje się wykonanie 88 miejsc parkingowych ulokowanych w garażu podziemnym pod budynkami A i B. Stanowi to o 5 miejsc parkingowych więcej niż minimalna liczba miejsc parkingowych wymaganych zgodnie z *Uchwały nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dn. 30.01.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w Ustawie*, która wynosi 83 miejsca ($25+(73-25)\times 1.2=82.6$). W ramach Inwestycji planuje się przeznaczenie 4 miejsc parkingowych jako miejsca dostępne na kartę parkingową.

Podsumowanie

Planowana Inwestycja mieszkaniowa spełnia wymogi Ustawy, jak również bardziej rygorystyczne lokalne standardy urbanistyczne określone uchwałą *nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dn. 30.01.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w Ustawie*.

W powyższych punktach Wniosku wykazano spełnienie wymogów lokalnych standardów, które jako bardziej restrykcyjne zapewniają spełnienie również wymogów Ustawy.

I – tak, spełnienie lokalnych standardów w planowanej Inwestycji wynika z tego, iż:

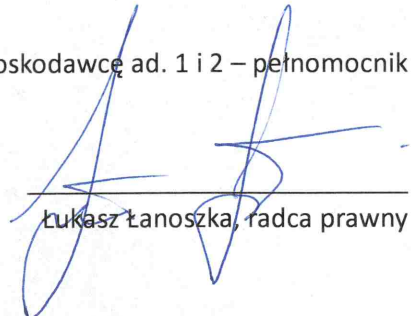
- Inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest w odległości nie większej niż 250m od przystanku komunikacyjnego,
- Inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest w odległości nie większej niż 750 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (16 dzieci),
- Inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest w odległości nie większej niż 750m od przedszkoli, które są w stanie przyjąć nowych wychowanków w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (8 dzieci),
- Inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna lokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni ok. 3.2 ha (Park Dębnicki w Krakowie) w odległości nie większej niż 750m,
- budynki objęte Inwestycją mieszkaniową nie są wyższe niż 7 kondygnacji,

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

- liczba miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi realizowanej Inwestycji dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego wynosi 88 miejsc parkingowych.

Za Wnioskodawcę ad. 1 i 2 – pełnomocnik


Łukasz Łanoszka, radca prawny

Załączniki:

1. kopia mapy zasadniczej określająca obszar terenu, którego dotyczy wniosek i obszar na który Inwestycja będzie oddziaływać,
2. oświadczenia Inwestora (Wnioskodawcy ad. 1 i 2) potwierdzające, że nie zachodzi kolizja lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-12 Ustawy,
3. zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Karkowa o możliwości przyjęcia dodatkowych uczniów do szkoły podstawowej, o którym mowa w art. 17 ust. 3 Ustawy,
4. zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Karkowa o możliwości przyjęcia dodatkowych dzieci do przedszkola, o którym mowa w art. 17 ust. 3 Ustawy,
5. oświadczenie o możliwości przyłączenia Inwestycji do sieci elektroenergetycznej – nr pisma TD/OKR/OMP/2023-04-28/0000054,
6. warunki techniczne na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dnia 21.03.2022 r. – nr pisma WEU.461.1.323.2022 wraz z pismem dotyczącym zmiany nazwy inwestora z dnia 20.07.2022 r. – nr WEU.461.1.858.2022,
7. warunki techniczne przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej z dnia 21.04.2022 r. – nr pisma RCW/1228/6091/UC/PZ/2022 wraz z pismem dotyczącym zmiany nazwy inwestora z dnia 28.07.2022 r. nr RCW/2561/13142/UC/KP/PZ/2022,
8. warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z dnia 01.07.2022 r. – nr pisma ITT.6222.1112.2022 wraz z pismem z dnia 26.07.2022 dotyczącym zmiany nazwy inwestora,
9. prawomocna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji z dnia 17.03.2020 r., znak: WS-04.6220.162.2019.KS,
10. pismo ZDMK opiniujące pozytywnie koncepcje przebudowy ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej w celu obsługi komunikacyjnej inwestycji z dnia 12.07.2019 r. – nr pisma RW.460.3.174.2019,
11. pismo ZDMK dotyczące warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dnia 02.01.2019 r.,
12. koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
13. pełnomocnictwo,
14. potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,
15. wydruk informacji KRS dla Wnioskodawcy ad. 1 i 2,
16. wydruk treści ksiąg wieczystych,
17. lista obecności na spotkaniu w ramach konsultacji społecznych,
18. listy poparcia mieszkańców,

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

19. listy poparcia architektów i projektantów,
20. analiza porównawcza koncepcji zagospodarowania Nieruchomości,
21. odpis decyzji Wojewody Małopolskiego z dnia 2 października 2001 r., nr ewid. 217/2001, znak: AB.III.7131-75/01, o nadaniu uprawnień budowlanych mgr inż. Arch. Robertowi Strzeńskiemu;
22. zaświadczenie Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej Małopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP z dnia 9 lutego 2022 r.;
23. decyzja Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2023 r., znak: WS-04.6220.49.2023.MP.