

Załącznik nr II  
do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
**Pracownia Urbanistyczna**

**UZASADNIENIE**  
**ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO**  
**PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**Obszaru „LEMA – STAW DĄBSKI”.**



KRAKÓW, PAŹDZIERNIK 2016 r.

## **SPIS TREŚCI**

<b>I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU.....</b>	<b>3</b>
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.....	3
2. Przebieg procedury planistycznej.....	4
3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.....	5
4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.....	6
5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.....	7
6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.....	7
7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.....	8
8. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	9
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>14</b>
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY.....</b>	<b>20</b>
<b>IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>21</b>
<b>V. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>22</b>

# I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

## 1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr CXVII/1857/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

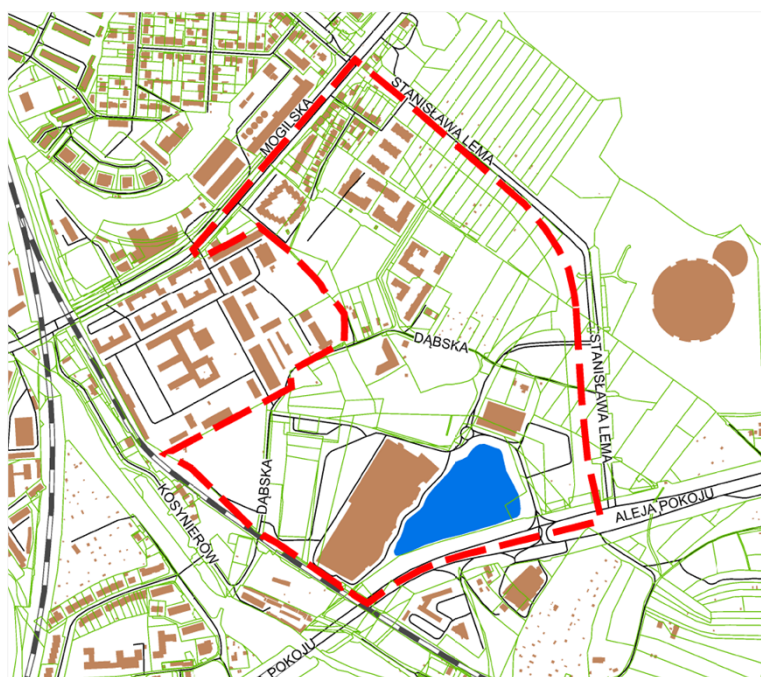
Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanego rozwiązania planu z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium.

### Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta Krakowa, w Dzielnicy II Grzegórzki, w północnej części w Dzielnicy III Prądnik Czerwony, we wschodniej części w Dzielnicy XIV Czyżyny i obejmuje teren o powierzchni 39,69 ha.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy - ul. Mogiłską, al. Jana Pawła II,
- od wschodu - ul. Stanisława Lema,
- od południa - al. Pokoju, oraz,
- od zachodu - linią kolejową nr 947 do stacji Kraków Olsza - Łęg, z wyłączeniem terenów zamkniętych zlokalizowanych przy ul. Mogiłskiej.



## 2. Przebieg procedury planistycznej.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr CXVII/1857/14 z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”.

W dniu 31 października 2014 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 28 listopada 2014 r. a następnie wydłużono do 15 grudnia 2014 r. (ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 listopada 2014 r.)

31 października 2014 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

W dniu 7 listopada 2014 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami, którego celem było przybliżenie mieszkańcom przebiegu procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz wskazanie możliwości uczestnictwa w tej procedurze. Na spotkaniu omówiono również najważniejsze uwarunkowania wynikające z dokumentu Studium dla tego obszaru.

Po sporządzeniu syntezy uwarunkowań i wstępnej koncepcji projektu planu w dniu 23 kwietnia 2015 r. odbyło się kolejne spotkanie z mieszkańcami i osobami zainteresowanymi, na którym omówiono wstępną koncepcję projektu planu.

Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych.

W dniu 29 czerwca 2015 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2340/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 września 2015 r. Złożone 26 wniosków zawierało 43 postulaty, z czego: 12 zostało uwzględnionych w całości, 13 zostało uwzględnionych częściowo, 18 nie zostało uwzględnionych.

W dniu 1 września 2015 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 30 października 2015 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od 10 listopada do 9 grudnia 2015 r., a termin składania uwag został określony na dzień 23 grudnia 2015 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 25 listopada 2015 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 30 uwag zawierających 66 postulatów, które zostały przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 86/2016 z dnia 13 stycznia 2016 r.) rozpatrzone w następujący sposób: 16 postulatów zostało uwzględnionych, 3 nie stanowiły uwagi, ponieważ nie kwestionowały ustaleń planu, 29 postulatów nie uwzględniono a 18 uwzględniono częściowo. Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Do projektu planu wprowadzono zmiany a następnie wysłano ponownie do opiniowania i uzgodnień. Ponowne II wyłożenie do publicznego wglądu trwało od

12 kwietnia do 11 maja 2016 r., a termin składania uwag został określony na dzień 25 maja 2016 r. W okresie trwania II wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 19 kwietnia 2016 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 12 uwag zawierających 24 postulaty, które zostały przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 1525/2016 z dnia 15 czerwca 2016 r.) rozpatrzone w następujący sposób: 10 postulatów zostało uwzględnionych, 12 postulatów nie uwzględniono a 2 uwzględniono częściowo. Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Do projektu planu wprowadzono zmiany, a następnie wysłano ponownie do opiniowania i uzgodnień. Ponowne III wyłożenie części projektu planu do publicznego wglądu trwało od 16 sierpnia do 13 września 2016 r., a termin składania uwag został określony na dzień 27 września 2016 r. W okresie trwania III wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 1 września 2016 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących części projektu planu złożono 2 uwagi oraz 44 pisma niestanowiące uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 2740/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 października 2016 r.). Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

### **3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.**

Obszar objęty planem wymaga wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, kształtowanie przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Sporządzone analizy wskazują, że przystąpienie do sporządzania planu dla obszaru „Lema – Staw Dąbski” było celowe i uzasadnione. Przedmiotowy obszar wymaga wprowadzenia nowych regulacji planistycznych, które wpłyną na poprawę jakości przestrzeni oraz stanu zagospodarowania terenów wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w szczególności:

- 1) określenie kierunków zagospodarowania terenów, w tym stanowiących obudowę ulicy Stanisława Lema od zachodniej strony, jako przestrzeni z możliwością realizacji obiektów usługowych i mieszkalno-usługowych o wysokim standardzie architektury;
- 2) utworzenie reprezentacyjnego charakteru zabudowy oraz przestrzeni publicznych wzdłuż ulicy Stanisława Lema, związanych z lokalizacją wielofunkcyjnej hali widowiskowo-sportowej;
- 3) wprowadzenie regulacji dających możliwość uporządkowania i dalszego uzupełnienia zabudowy;
- 4) określenie podstaw obsługi komunikacyjnej i prawidłowej polityki parkingowej;
- 5) kształtowanie i ochrona istniejących urządzonych terenów zieleni.

Obszar objęty planem wymaga wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, kształtowanie przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium – omówionych w rozdz. 8, w którym określono m. in. maksymalną dopuszczalną wysokość

zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), a także:

- innych opracowaniach,
- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleń na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wnioskach złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają: wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, analizy i opracowania wykonane przez Biuro Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań oraz podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*.

#### **4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu**

##### **1) Analizy widokowe**

Przez obszar objęty planem przechodzi oś powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi.

Ustalone w planie maksymalne wysokości zabudowy nie mają wpływu na osie powiązań widokowych.

Centralna część obszaru planu jest wolna od zabudowy. W krajobrazie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa. Największe dysproporcje stwarzające wrażenie dysonansu obserwuje się od strony ul. Mogilskiej gdzie zachowała się nieliczna, niska zabudowa pierzejowa, a w jej otoczeniu górują wysokie bloki mieszkalne.

##### **2) Powiązania zewnętrzne**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lema – Staw Dąbski” sporządzany jest dla obszaru, który nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

##### **3) Powiązania komunikacyjne**

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego opracowaniem planu z otoczeniem, związane są z ulicami: al. Pokoju i ul. Mogilską, które umożliwiają połączenia komunikacyjne obszaru z terenami zewnętrznymi. Położenie analizowanego obszaru na zachód od Parku Lotników Polskich powoduje wzajemne oddziaływanie między tymi terenami.

##### **4) Powiązania handlowe**

Południowa część obszaru zainwestowana jest przez zabudowę usługową, m.in. obiekty handlu, takie jak CH Plaza i Decathlon. W bliskiej odległości znajduje się Galeria M1, trochę dalej w kierunku północno-wschodnim – CH Czyżyny. Istniejące obiekty pozwalają uznać, że obszar ma dobrze rozwiniętą sieć handlową.

##### **5) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne**

W bezpośrednim sąsiedztwie położony jest największy park miejski zapewniający ogólnodostępne przestrzenie do odpoczynku spacerów i rekreacji.

## 6) Chłonność terenu

Na potrzeby planu miejscowego dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy w obszarze objętym planem.

## 5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną oraz ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Lema – Staw Dąbski” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie „Synteza uwarunkowań”.

Obszar opracowania jest atrakcyjny dla działań inwestycyjnych. Poza terenami wartościowymi z punktu widzenia przyrodniczego, w zakresie uwarunkowań wynikających z cech środowiska zasadniczo nie występują czynniki mogące stanowić ograniczenie dla rozwoju zainwestowania. Okresowe uciążliwości akustyczne oraz wizualne mogą się pojawiać w związku z funkcjonowaniem hali widowiskowo-sportowej.

Rozwój i uzupełnienie zagospodarowania powinno następować mając na uwadze ograniczenie chaosu urbanistycznego – dostosowanie gabarytów, form i funkcji obiektów oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, poprzez zachowanie właściwych standardów w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej, utrzymania i kształtowania terenów zieleni, zwłaszcza z udziałem zieleni wysokiej. Takie kształtowanie rozwoju poza korzyściami dla środowiska naturalnego, stwarza pozytywne warunki dla użytkowników obszaru.

W terenach możliwego rozwoju zainwestowania wskazuje się kształtowanie i utrzymanie zieleni towarzyszącej zabudowie, która poza funkcjami przyrodniczymi predysponowana jest do pełnienia funkcji społecznej – o znaczeniu jako zieleni w najbliższym otoczeniu dla mieszkańców, mająca znaczenie m.in. dla podniesienia komfortu życia.

Z uwagi na złożoność zagadnień przestrzennych dotyczących obszaru „Lema – Staw Dąbski”, jedynie plan miejscowy może pozwolić na realizację wizji zawartej w Studium.

## 6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.

Tabela 1. Bilans terenów istniejących

	pow. [m <sup>2</sup> ]	pow. [ha]	%
<b>BUDYNKI I OBIEKTY</b>			
budynki mieszkalne	4999,49		1,26
budynki mieszkalno-usługowe	16572,94		4,18
budynki usługowe	28181,36		7,10
budynki gospodarcze	168,09		0,04
garaże	405,62		0,10
budynki infrastruktury technicznej	55,08		0,01
<b>UŻYTKOWANIE TERENÓW</b>			
tereny zainwestowane (powierzchnie utwardzone)	92507,02	9,25	23,30
tereny zieleni przydomowej	17004,12	1,70	4,28
tereny zieleni urządzonej	15707,20	1,57	3,96
tereny zieleni nieurządzonej	92403,15	9,24	23,27
tereny zabudowy mieszkalnej z zielenią towarzyszącą	20660,99	2,06	5,20



tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą	9447,83	0,94	2,38
tereny zieleni ogrodów działkowych	31688,55	3,17	7,98
tereny zieleni obiektów sportowych	19080,57	1,90	4,81
tereny budowy (zabudowa mieszkaniowa)	18245,15	1,82	4,59
tereny budowy (zabudowa usługowa)	9241,96	0,92	2,33
wody	20705,88	2,07	5,21
	<b>397074,99</b>	<b>39,71</b>	<b>100,00</b>

Tabela 2. Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Lema – Staw Dąbski”

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
MW	10,99	27,69
MW/U	6,25	15,76
U	3,75	9,44
US	1,84	4,63
UC	5,74	14,47
ZP	1,27	3,20
WS	2,07	5,22
KDZT	2,47	6,22
KDZ	2,42	6,09
KDD	1,88	4,74
KDW	1,01	2,54
<b>RAZEM</b>	<b>39,69</b>	<b>100,00</b>

## 7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

Ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określonej w Studium i w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium oraz istniejącego zainwestowania. Większość działek w północnej części obszaru planu jest zabudowana. Dominującą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności. Południowa część obszaru zainwestowana jest przez zabudowę usługową, m.in. obiekty handlu, takie jak CH Plaza i Decathlon. W centralnej części obszaru planu, podlegającej obecnie przekształceniom, zabudowa jednorodzinna oraz miejsca wolne od zainwestowania, systematycznie są przekształcane i wypełniane pożądaną w tym rejonie Miasta zabudową wielorodzinną. Obszary wolne od zainwestowania stanowią ponadto tereny zajmowane przez Klub Sportowy „Dąbski”, a także dawny ogród działkowy „Wieczysta” (wykreślony z rejestru Polskiego Związku Działowców w 2011 r.) Najcenniejszym przyrodniczo terenem jest użytek ekologiczny „Staw Dąbski”, którego przedmiotem ochrony jest ekosystem stawu wraz z rzadko występującymi gatunkami zwierząt (Uchwała Nr XC/1020/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 stycznia 2010 r. ws. ustanowienia użytku ekologicznego).

W projekcie planu miejscowego obszaru „Lema – Staw Dąbski” wyznaczone zostały tereny:

- **MW.1 – MW.8** jako Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się możliwość lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych jako samodzielne obiekty budowlane. W terenie **MW.6** nakaz kształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m, w którym wyklucza się możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych. W terenie **MW.7** dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej istnieje możliwość nadbudowy o jedną kondygnację, w stosunku do stanu istniejącego na dzień wejścia w życie planu miejscowego.

- **MW/U.1 – MW/U.7** jako Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zabudowę budynkami mieszkalno-usługowymi, zabudowę budynkami usługowymi. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się możliwość lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych jako samodzielne obiekty budowlane.
- **U.1 – U.4** jako Tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi. W terenie **U.3** dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się możliwość lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych jako samodzielne obiekty budowlane.
- **US.1** jako Teren sportu i rekreacji o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów sportowych (m. in. sale ćwiczeń, siłownie, lodowiska, pływalnie) oraz kubaturowych obiektów zaplecza sportowego (m. in. szatnie, sanitariaty).
- **UC.1, UC.2** jako Tereny zabudowy usługowej. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa budynkami usługowymi oraz zabudowa obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych jako samodzielne obiekty budowlane.
- Pozostałe tereny stanowią Tereny Komunikacji (drogi publiczne **KDZT.1, KDZT.2, KDZ.1** i **KDD.1-KDD.5**, drogi wewnętrzne **KDW.1-KDW.4**), oraz tereny nie inwestycyjne – Tereny zieleni urządzonej przeznaczone pod: skwery, zielen towarzyszącą obiektom budowlanym (**ZP.1-ZP.3**), zielen izolacyjną tworzącą obudowę biologiczną Stawu Dąbskiego (**ZP.4**) oraz Teren wód powierzchniowych śródlądowych (**WS.1**).

W całym obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustalono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.

## **8. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.**

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium, została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań planistycznych z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w dokumencie Studium.

W obowiązującym Studium w oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (*funkcje terenu*). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także *standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych*.

Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

#### Zapisy ustaleń Studium:

##### **1) Strukturalne jednostki urbanistyczne:**

Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 28 i dla tego obszaru został ustalony następujący kierunek zagospodarowania:

- Zabudowa mieszkaniowa w rejonie ul. Stanisława Lema i ul. Lucjana Szenwalda do przekształceń i uzupełnień;
- Zabudowa w rejonie ul. Stanisława Lema wskazana dla organizacji imprez sportowych o charakterze międzynarodowym;
- Zabudowa usługowa (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym wzdłuż ciągu ulic: Nowohuckiej i Izydora Stella-Sawickiego oraz al. Pokoju, kształtowana jako nieciągła, przerywana komunikacją lokalną i ciągami zieleni urządzonej obudowa ulicy, zróżnicowana pod względem gabarytu, o wysokim standardzie architektury;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe m.in. klubu „Dąbski Klub Sportowy” do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzonej;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Izydora Stella-Sawickiego, Nowohucką, al. Jana Pawła II i al. Pokoju.

##### **2) Standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy:**

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna kształtowana w formie zwartych zespołów mieszkaniowych,
- Zabudowa usługowa wolnostojąca, zespoły zabudowy usługowej,
- Tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30 %,

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30 %, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości do 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej min. 20 %,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30 %,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 30 %,
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) min. 20 %,
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m,
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 13 m,
- Wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 25 m,
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m,
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (UH) do 25 m,
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20 %, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Mogilskiej do 100 %.

### **3) Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem:**

#### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

o **funkcji podstawowej**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną);

oraz **funkcji dopuszczalnej**: usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

##### **o funkcji podstawowej:**

- zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie;

oraz **funkcji dopuszczalnej**: zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **U - Teren usług**

o **funkcji podstawowej**: zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie;

oraz **funkcji dopuszczalnej**: zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **U<sub>H</sub> – Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego**

o **funkcji podstawowej**: zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m. in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleni urządzona).

Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup> obejmującej: powierzchnię sprzedaży, magazyny oraz powierzchnię dla przebywania klientów (ekspozycja) wraz z niezbędnymi, towarzyszącymi obiektami budowlanymi i zielenią towarzyszącą. Poprzez handel wielkopowierzchniowy rozumieć należy również obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

oraz **funkcji dopuszczalnej**: zieleni urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**

o **funkcji podstawowej**: wody powierzchniowe śródlądowe obejmujące m. in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz obudową biologiczną;

oraz **funkcji dopuszczalnej**: groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone dla sportów wodnych.

#### **KD – Tereny komunikacji**

o **funkcji podstawowej**: tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe;

oraz **funkcji dopuszczalnej**: parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

#### **4) Elementy środowiska kulturowego:**

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych:
  - układ dróg Twierdzy Kraków (ul. Mogilska, al. Jana Pawła II),
- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje cały obszar planu,
  - przez obszar przechodzą osie powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi.

W granicach obszaru analizy brak jest obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

### 5) Środowisko przyrodnicze:

- Obszary o wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Parki rzeczne;
- Użytek ekologiczny „Staw Dąbski”;
- Korytarz ekologiczny;
- Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q 0,1% (rzeka Wisła) – południowa część obszaru.

Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z jego ustaleniami obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium:

#### – **kierunkami zmian w strukturze przestrzennej;**

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, m. in. poprawą „komfortu życia” w Mieście poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych – w tym uwzględniających poprawę jakości przestrzeni publicznych, chroniących systemy przyrodnicze Miasta;

#### – **funkcjami terenu;**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zainwestowania.

#### – **standardami przestrzennymi;**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenów.

#### – **wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych;**

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów.

Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Tom III.1.2 pkt 6).

#### – **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego;**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych.

Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy:

- zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę;
- racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału jaki zawierają, również użytkowego i materialnego;
- integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego i krajobrazu.
- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego;**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.

Nadrzędnym celem planu było stworzenie takich warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą

jakość życia mieszkańców i zwiększą atrakcyjność turystyczną Miasta, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń. Pierwszoplanowe znaczenie dla ustaleń planu miała poprawa skuteczności zabezpieczenia obszaru Miasta przed powodzią i jej negatywnymi skutkami oraz zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Dlatego też wskazano na rysunku planu granicę obszaru zagrożonego zalaniem wodą w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły – jako *uwarunkowanie niestanowiące ustaleń planu* oraz wyznaczono tereny zieleni urządzonej (ZP.1-ZP.4) – jako *element ustaleń planu*.

– **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego;**

oznacza to utrzymanie dotychczasowych założeń zawartych w Studium, dotyczących prowadzonej polityki transportowej Miasta, poprzez realizację zasady zrównoważonego rozwoju.

System transportu, w myśl tej zasady, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a wewnątrz - chronić komunikację zbiorową i niezmotoryzowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców.

– **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej;**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają równomiernie przedmiotowy obszar oraz wyznaczenie w planie stref i pasów ochronnych.

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych, a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **KOMENTARZ**

*Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu.*

*Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w Uzasadnieniu do projektu Uchwały.*

*Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.*

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W projekcie planu uwzględniono:

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,** poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy usługowej. Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Zasady zagospodarowania terenów ustalono w § 6 ustaleń projektu planu.

## **2) walory architektoniczne i krajobrazowe,**

Szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu.

Szczególnie ważne jest zachowanie i ochrona przed zabudową obszarów o wysokim walorze przyrodniczym - użytku ekologicznego „Staw Dąbski” znajdującego się w południowej części obszaru planu, stąd wyznaczono Teren zieleni urządzonej (ZP.4) tworzący obudowę biologiczną stawu.

**3) wymagania ochrony środowiska,** w tym gospodarowanie wodami zostały uwzględnione w § 8 ustaleń projektu planu poprzez m. in. wskazanie, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego – obszarów zagrożonych zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

## **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- w obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków oraz zidentyfikowane stanowiska archeologiczne,
- obszar planu w całości położony jest poza zasięgiem stref nadzoru archeologicznego.

## **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie/zaopiniowanie projektu planu z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,

a także ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, § 10 pkt 4, § 13 ust. 6 projektu planu.

## **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń - § 7 ustaleń projektu planu,
- wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową) znajdujących się w centralnej części obszaru planu – oznaczonych symbolem MW.6, MW.7, MW.8, MW/U.3, MW/U.4, MW/U.6, U.1, U.3,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

## **7) prawo własności**

zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub



zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

**9) potrzeby interesu publicznego**

zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:

- rozwój układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne i wewnętrzne,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.,
- ochrona i urządzenie terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,**

zostały uwzględnione poprzez ustalenie w § 12 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów (w tym dla dróg publicznych, w obrębie których mogą być lokalizowane sieci).

Ponadto, w § 7 ust. 7 pkt 2 projektu planu określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Ponadto w ustaleniach projektu planu wprowadzono zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarte w § 12 ustaleń projektu planu:

W zakresie zaopatrzenia w wodę

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Teren objęty przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu podstawowej strefy zaopatrzenia w wodę o rzędnej linii ciśnienia średnio 250 m n.p.m.
3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące sieci wodociągowe:
  - a) magistrala wodociągowa Ø 400 mm po zachodniej stronie ul. Stanisława Lema oraz w rejonie skrzyżowania ulic: Stanisława Lema i Janusza Meissnera;
  - b) Ø 300 mm po północnej stronie al. Pokoju;
  - c) Ø 200 mm w rejonie ul. Czyżyńskiej (od magistrali w ul. Stanisława Lema do dz. nr 50/5);
  - d) Ø 100-150 mm w pozostałych terenach wskazanych na rysunku uwarunkowań – infrastruktura techniczna.
4. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
5. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

#### W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system rozdzielczy (układ centralny).
2. Głównym odbiornikiem ścieków sanitarnych jest kolektor III Obwodnicy o przekroju 800x1200 mm biegnący w kierunku ul. Janusza Meissnera, zlokalizowany u zbiegu ulic: Stanisława Lema i al. Jana Pawła II.
3. Wzdłuż ul. Stanisława Lema przebiega miejska sieć kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  300 mm pracująca w układzie grawitacyjno-pompowym w oparciu o pompownię ścieków zlokalizowaną na dz. nr 1/114.
4. Obszar planu znajduje się w zlewni rzeki Białuchy oraz rzeki Wisły.
5. Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się następujące kanały opadowe:
  - $\varnothing$  500-600 mm w al. Jana Pawła II,
  - $\varnothing$  500-600 mm w ul. Stanisława Lema,
  - $\varnothing$  600-600x900 mm w al. Pokoju (tuż poza południową granicą obszaru).
6. Skanalizowanie terenów po zachodniej stronie ul. Stanisława Lema należy przewidzieć do kolektora III Obwodnicy;
7. Odprowadzenie ścieków z planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
8. Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych w obrębie planu oraz w przypadku zmiany zagospodarowania w miejscu istniejącej zabudowy, wymagane jest retencjonowanie wód opadowych na terenie inwestycji i ograniczenie odpływu do miejskiej kanalizacji opadowej do ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

#### W zakresie gazownictwa

1. Źródłem zasilania w gaz są gazociągi:
  - a)  $\varnothing$  180 mm wzdłuż ulicy Mogilskiej;
  - b)  $\varnothing$  180 mm w rejonie ulicy Dąbskiej (od ul. Stanisława Lema do zachodniej granicy planu)
2. Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców – na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.

#### W zakresie ciepłownictwa

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicy obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
3. Obiekty zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej zaopatrywane są w ciepło poprzez ciepłociągi:  $\varnothing$  50 mm –  $\varnothing$  80 mm –  $\varnothing$  125 mm –  $\varnothing$  150 mm –  $\varnothing$  200 mm –  $\varnothing$  250 mm –  $\varnothing$  600 mm znajdujące się w południowej i północnej części obszaru.
4. Dla ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery plan zakazuje się stosowania paliw stałych w obiektach budowlanych, jako podstawowego źródła ciepła.

#### W zakresie elektroenergetyki

1. Przedmiotowy obszar zasilany jest z GPZ Wieczysta oraz GPZ Kotlarska (poza granicami opracowania), a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia wykonane jako kablowe i napowietrzne.
2. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności

od mocy może wymagać budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej jako kablówką doziemną oraz budowy nowych stacji transformatorowych.

#### W zakresie telekomunikacji

1. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej.
2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji może nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) ustalono zakaz lokalizacji wolnostojących masztów.

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w wyżej zacytowanych ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”.

#### ***11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego***

zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 31.10-28.11.2014 r., po wydłużeniu do 15.12.2014 r.),
- uczestnictwo w wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanych w ramach wyłożenia dyskusjach publicznych,
- zgłaszanie uwag do projektu planu,
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,

a ponadto spotkania z mieszkańcami, które odbyły się: 7 listopada 2014 r. - w celu przedstawienia procedury sporządzania planu miejscowego oraz zapisów obowiązującego Studium, a także 23 kwietnia 2015 r. - w celu zaprezentowania koncepcji planu miejscowego.

#### ***12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych***

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 31 października 2014 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Niezależnie od wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniach: 7 listopada 2014 r. oraz 23 kwietnia 2015 r. zorganizowano w budynku głównym Akademii Wychowania Fizycznego (al. Jana Pawła II 78) spotkania konsultacyjne z osobami zainteresowanymi przyszłymi rozwiązaniami planistycznymi. Podczas spotkania w dniu 23 kwietnia 2015 r. zaprezentowano wstępne założenia koncepcji planistycznej i zapoznano się z oczekiwaniami uczestników spotkania wobec planu.

W dniu 1 września 2015 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 2340/2015 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=64144](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=64144)

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Lema – Staw Dąbski” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego, poprzez wyznaczenie dróg publicznych, zdefiniowanie i ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.  
Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oparto o wytyczne określone w Studium.
- interesu prywatnego, który został poznany w trakcie spotkań z mieszkańcami oraz poprzez analizę wniosków złożonych do planu, a także uwag złożonych przez zainteresowanych do projektu planu wykładanego do publicznego wglądu.

Ponadto, określając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę:

– **analizy środowiskowe:**

- Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru, w ramach którego wskazano:
  - siedliska chronionych gatunków zwierząt, które należy uwzględnić przy realizacji zagospodarowania;
  - użytek ekologiczny „Staw Dąbski”, ustanowiony Uchwałą Nr XC/1202/10 z dnia 13 stycznia 2010 r.;
  - tereny o wysokich walorach przyrodniczych;
- Prognozę oddziaływania na środowisko,
- wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK),

– **analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,**

– **analizy społeczne – tj. złożone do projektu planu wnioski, które dotyczyły:**

- wstrzymania procedury planistycznej do czasu zakończenia postępowania o zwrot nieruchomości,
- poszerzenia granic planu,
- zakazu nośników reklamowych [2 wnioski],
- zapewnienia terenu dla budynków użyteczności publicznej (przedszkole, biblioteka),,
- zieleni:
  - wydzielenia terenu na skwer lub inny obszar zielony w pobliżu osiedli,
  - wyznaczenia terenów zieleni urządzonej (parku skweru) [3 wnioski],
  - przeznaczenia ogródków działkowych pod zielenią urządzone,
- przeznaczenia pod inwestycje:
  - ograniczenie zabudowy – wysokości i gęstości,
  - przeznaczenia działek pod niską zabudowę,
  - nie wyznaczania terenów zielonych (nie ograniczanie możliwości inwestycyjnych),
  - ustalenie dla zespołu budynków wielorodzinnych parametrów: wys. 25 m, pow. biol. czynna min 25 %, pow. zabud. max 40 %,

- wyznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub wielorodzinnej z usługami o parametrach: wys. 36m, pow. zabud. do 40%, pow. biol. czynna min. 20 % [4 wnioski],
- zabudowy wielorodzinnej z usługami o parametrach: intensywność 2-3, pow. zabud. 40 %, wys. 35 m,
- przeznaczenia terenu pod funkcje usługowe o parametrach: pow. biol. czynna do 30%, pow. zabudowy do 38%, wys. 16m),
- przeznaczenia terenu pod treny zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej o parametrach: wys. do 20m i pow. biol. czynna min 30 %,
- przeznaczenia budynku w całości na usługi (przedszkole),
- poszerzenia dla U<sub>H</sub> zapisów o zabudowę usługową i wielorodzinną z parametrami: wys. dla mieszk. 36 m, wys. dla usł. 25 m, pow. biolog. czynna do 20 %),
- komunikacji:
  - problemów komunikacyjnych i zaplanowania sieci dróg dojazdowych,
  - wykonania drogi zaplanowanej w mpzp Czyżynach Dąbie,
  - połączenia odcinka łączącego ul. Dąbską z ul. Lema,
  - ujęcia wjazdu i wyjazdu z ul. Lema dla budynków przy ul. Czyżyńskiej 21 (250 mieszkań),
  - utworzenia ogólnodostępnych miejsc parkingowych,
  - budowy wielopoziomowego parkingu dla Kraków Arena [3 wnioski].

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostęp mieszkańców do usług publicznych (typu: szkół, przedszkoli, żłobków, kościoła itp.). Ze względu na położenie w centrum miasta usługi te są dostępne poza granicą planu. Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych, w tym pod usługi publiczne.

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz poprzez uzupełnienie go o zaprojektowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Zaprojektowano układ dróg publicznych uzupełniających: w terenie KDD.2 drogę klasy dojazdowej 1x2, w terenie KDD.5 drogę klasy dojazdowej 1x2 oraz drogę wewnętrzną KDW.2 – umożliwiającą obsługę komunikacyjną terenów MW.3, MW.4 i MW/U.3.

Zaproponowany w planie układ dróg publicznych, zgodny ze Studium, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

Wskazane w projekcie planu ciągi pieszo-rowerowe oraz główne trasy rowerowe układu miejskiego ułatwią przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów.

### **III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST.1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY**

Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz

*miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, została podjęta w dniu 22 października 2014 r.

Zgodnie z § 1 ww. Uchwały, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalone uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienione uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 7 lipca 2014 r., pozostaje aktualne.

Na obszarze objętym sporządzanym planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast obowiązujący w bezpośrednim sąsiedztwie plan miejscowy obszaru „Mogilska-Chałupnika” został wymieniony w § 1 ust. 2 jako plan, który zachowuje aktualność.

Zgodnie z § 2 Rada Miasta Krakowa będzie przystępowała do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego albo zmian planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów innych, niż obszary objęte planami wskazanymi w § 1 ust. 2.

Podjęcie prac nad sporządzaniem planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych zagospodarowania obszaru, którego struktura przestrzenna charakteryzuje się wyraźnym zróżnicowaniem pod względem funkcji. Istotą planu jest również określenie kierunków zagospodarowania terenów stanowiących obudowę ulicy Stanisława Lema jako przestrzeni o wysokim standardzie architektury, a także wysokiej jakości przestrzeni publicznych.

#### **IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

*(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).*

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema - Staw Dąbski” stanowi załącznik nr III do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi.

Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m. in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m. in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 61 mln zł. I wynika głównie ze stanu posiadania nieruchomości.

Tabela 1. Prognozowany bilans finansowy zawarty w ww. prognozie, w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Lema – Staw Dąbski”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości i pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości i gminnych	
1	345 750					-345 750
2	345 750				22 381 100	22 035 350
3	345 750	263 260	0		22 381 100	21 772 090
4	345 750	263 260	0			-609 010
5	345 750	263 260	0	963 434		354 424
6	345 750	263 260		1 445 151		836 142
7		263 260		2 408 585		2 145 326
8				4 817 170		4 817 170
9				4 817 170		4 817 170
10				4 817 170		4 817 170
	<b>2 074 500</b>	<b>1 316 298</b>	<b>0</b>	<b>19 268 682</b>	<b>44 762 200</b>	<b>60 640 084</b>

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Lema – Staw Dąbski” nie zaproponowano korekty ustaleń planu.

W celu ograniczenia zachowań spekulacyjnych, związanych z nabywaniem nieruchomości na cele publiczne, należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.

## V. PODSUMOWANIE

Procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru „Lema - Staw Dąbski” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.