

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
„WITKOWICE - PÓŁNOC”



Kraków

KRAKÓW, GRUDZIEŃ 2018 r.

Spis treści

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	3
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.	3
2. Przebieg procedury planistycznej.....	4
3. Cel planu wraz z opisem obszaru opracowania.....	4
4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium.	5
5. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.	8
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2-4 USTAWY.....	10
SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2 USTAWY.....	10
SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 3 USTAWY.....	13
SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 4 USTAWY.....	13
III. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.	14
IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA	15
<i>(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu</i>	
<i>zagospodarowania przestrzennego).</i>	15
V. PODSUMOWANIE	15

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice - Północ” jest Uchwała Nr LXII/1350/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana analiza zasadności przystąpienia, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części miasta, w obrębie nr 26 - zachodnia część obszaru oraz nr 27 - wschodnia część obszaru, na terenie Dzielnicy IV Prądnik Biały, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Obszar zajmuje powierzchnię 7,8 ha.

Granice planu wyznaczają:

- od północy: północna granica działek nr: 35/1, 35/2 obr. 26 Krowodrza, wschodnia granica działki nr 76/3 obr. 26 Krowodrza, północna granica działek nr: 18/9, 18/10, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7 obr. 27 Krowodrza, a następnie granica miasta z gminą Zielonki;
- od wschodu: zachodnia granica działki nr 200 obr. 27 Krowodrza, południowa granica działki 25/1 obr. 27 Krowodrza, a następnie granica wyznaczająca w Studium tereny inwestycyjne;
- od południa: granica terenów inwestycyjnych wyznaczonych w dokumencie Studium dla przedmiotowego obszaru oraz teren drogi 2KD(L) z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Witkowice”;
- od zachodu: granica terenów inwestycyjnych wyznaczonych w dokumencie Studium dla przedmiotowego obszaru oraz granica miasta z gminą Zielonki.



2. Przebieg procedury planistycznej.

DATA	WYKONANE CZYNNOŚCI
31.08.2016	Uchwała Nr LI/944/16 ws. przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego mpzp.
03.03.2017	Ogłoszenie/Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu. termin składania wniosków – 31.03.2017r.
20.03.2017	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu.
22.03.2017	Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu organów ustawowych (termin odpowiedzi – 21 dni od daty doręczenia).
08.2017	Inwentaryzacja urbanistyczna.
31.03.2017	Zbieranie wniosków do planu. W terminie wpłynęły 4 wnioski .
11.2017	Opracowanie ekofizjografii.
11.2017	Zakończenie prac nad syntezą uwarunkowań.
22.01.2018	Przejęcie dokumentacji – proj. Tomasz Woźniak.
26.03.2018	Posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska.
27.03.2018	Posiedzenie Zespołu Zadaniowego.
24.07.2018	Posiedzenie MKUA.
15.10- 13.11.2018	Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.
17.12.2018	Rozpatrzenie 8 uwag. Zarządzeniem Nr 3403/2018 PMK.
12.2018	Przekazanie projektu planu do uchwalenia.

3. Cel planu wraz z opisem obszaru opracowania.

Zgodnie z polityką przestrzenną i zasadami rozwoju urbanistycznego przyjętymi w obowiązującym Studium, do najważniejszych celów sporządzanego planu należeć będzie:

- dostosowanie zapisów planu miejscowego do ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
- określenie zasad zrównoważonego rozwoju terenów zabudowy jednorodzinnej.

W przeważającej części jest to teren niezainwestowany, użytkowany jako pola uprawne. Na przedmiotowym obszarze znajdują się obiekty usługowe: WALMOT auto serwis oraz PROMOGAS Kpis. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest nieciągła i występuje punktowo lub w niedużych skupiskach. W obszarze znajduje się osiedle mieszkaniowe „Zielona Polana” - zabudowa szeregowa z garażami podziemnymi. Na całym terenie występuje dużo zieleni. Na kilku działkach znajdują się ogródki warzywne lub ogrody przydomowe. Stan zadbania ogrodów przydomowych zależy od indywidualnego podejścia właściciela działki, są ogrody bardzo zadbane z licznymi roślinami dekoracyjnymi, uprawnymi oraz są ogrody zaniedbane na których wszystko rośnie chaotycznie oraz bez jakiegokolwiek wizji zagospodarowania działki. Budowle działkowe wykonane są z najprostszycy materiałów. Ogrodzenia działek wraz z furtkami to głównie zwykła siatka ogrodzeniowa. Można też spotkać ogrodzenie betonowe. Przez teren przebiega ul. Dożynkowa wyposażona w oświetlenie. Brak utwardzonych chodników. W obszarze pól uprawnych występują wolnostojące tablice reklamowe.

4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium, do czego zobowiązuje Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945). 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.

Tabela zgodności przeznaczenia terenu wyznaczonego w planie „Witkowice – Północ” z kategorią terenu wyznaczoną w studium.

Wyznaczone teren/-y w projekcie planu	Wyznaczone teren/-y wg. SUIKZ Miasta Krakowa	Zgodność wyznaczonego terenu/-ów w projekcie planu
MN.1-MN.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
MN/U.1-MN/U.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu - jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania. Tom III 1.2.6 Według jednostki urbanistycznej 44 Górka Narodowa – udział

		<p>zabudowy usługowej w terenach MN może wynosić do 20%. Stosunek wydzielonej funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu (w Studium), dla terenu/-ów: MN/U.1 wynosi: 8%; MN/U.4 wynosi: 6%; MN/U.5 wynosi: 5%; Razem: 19%</p> <hr/> <p>MN/U.2, wynosi: 8%; MN/U.3 wynosi: 5%; Razem: 13%</p>
MNi.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu. Tom III 1.2.9
	ZR – Tereny zieleni nieurządzonej	
R.1 – Teren rolniczy	ZR – Tereny zieleni nieurządzonej	
ZPr.1 – Teren zieleni urządzonej	ZR – Tereny zieleni nieurządzonej	<p>Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu - jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania.</p> <p>W przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu. Tom III 1.2.6</p> <p>Stosunek wydzielonej funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu (w Studium), dla terenu ZPr.1 wynosi: 5%</p>

<p>KD – Tereny Komunikacji</p>	<p>MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<p>Studium dopuszcza możliwość, by w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia, odpowiadającego określonym w Studium głównym funkcjom zagospodarowania terenu, w każdym terenie mogły powstawać obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia komunikacji. Tom III 1.2.10</p>
---------------------------------------	--	---

Tabela zgodności wyznaczonych w planie (Witkowice – Północ)
parametrów zabudowy z parametrami określonymi w studium

Wyznaczone teren/-y w projekcie planu	Ustalone wskaźniki zabudowy w SUIKZ Miasta Krakowa	Wskaźniki zabudowy w projekcie planu
MN.1-MN.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	44 – Górka Narodowa -Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i usługowej (U) min. 50% , a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60% ; -Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90% ; -Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m ; -Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m ;	Powierzchnia biologicznie czynna min.: 60% ; Wysokość zabudowy: 10 m , a w przypadku realizacji dachów płaskich 7 m .
MN/U.1-MN/U.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	-Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m ; -Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m ;	Powierzchnia biologicznie czynna MN min.: 60% ; Wysokość zabudowy MN: 10 m , a w przypadku realizacji dachów płaskich 7 m ; Wysokość zabudowy U: 9 m ;
MNi.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej	-Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m ;	Powierzchnia biologicznie czynna min.: 60% ; Wysokość zabudowy: 10 m , a w przypadku realizacji dachów płaskich 7 m .
R.1 – Teren rolniczy	-Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m ;	Powierzchnia biologicznie czynna MN min.: 90% ; Wysokość zabudowy 5 m .
ZPr.1 – Teren zieleni urządzonej	-Wysokość zabudowy w terenach zieleni nieurządzonej (ZR) do 5 m . -Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20% ;	Powierzchnia biologicznie czynna MN min.: 90% ; Wysokość zabudowy 5 m .
KD – Tereny Komunikacji		Powierzchnia biologicznie czynna min.: 10% ; Wysokość zabudowy: 12 m .

5. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach obowiązującego Studium z uwzględnieniem:

- aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów objętych sporządzanym planem i wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej i komunikację,
- wytycznych wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz wniosków instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania planu,
- wniosków złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu,
- ustaleń obowiązującego mpzp „Witkowice”, Polityki Parkingowej Miasta,
- analiz wykonanych przez Biuro Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań.

Na podstawie Studium oraz przeprowadzonych na potrzeby przedmiotowego planu analiz urbanistycznych, wyznaczone zostały m.in. tereny:

- **MN.1-MN.5** – są to nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które zostały wyznaczone w obowiązującym Studium. Ustalone dla nich parametry zabudowy nawiązują do obowiązującego miejscowego planu dla obszaru „Witkowice” oraz do sąsiedniego planu zlokalizowanego w Gminie Zielonki.

W terenach tych dopuszczono m.in. wiaty, altany ogrodowe, garaże, budynki gospodarcze, zielen towarzyszącą obiektom budowlanych, miejsca postojowe, niewyznaczone dojścia i dojazdy oraz infrastrukturę techniczną.

- **MN/U.1-MN/U.5** – tereny te stanowią zarówno tereny obecnie zagospodarowane zabudową usługową i/lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jak i obszary niezagospodarowane, które ze względu na lokalizację (skrzyżowania ul. Dożynkowej z nowoprojektowanymi drogami dojazdowymi) wyznaczone zostały pod Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Podobnie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – ustalonymi parametrami nawiązują do obowiązującego planu „Witkowice” jak i do graniczącego w Gminie Zielonki.
- **MNi.1** - o podstawowym przeznaczeniu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej. Ustalenia szczegółowe dla tego terenu są tożsame z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.
- **R.1** – o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne.
- **ZPr.1** – teren ten wyznaczony został na terenach zieleni nieurządzonej wg Studium. Jednakże w projekcie planu wyznaczony został jako zielen rekreacyjna, która może stanowić uzupełnienie usług zlokalizowanych na terenie MN/U.1 np. w formie placu zabaw lub ogródka kawiarnianego.

Poniżej przedstawiono bilans terenów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice - Północ”.

BILANS TERENU

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
MN	4,323	54,90
MN/U	1,054	13,38
MNi	0,568	7,21
R	0,608	7,72
ZPr	0,153	1,95
KDL	0,477	6,06
KDD	0,507	6,43
KDW	0,184	2,33
KDX	0,001	0,01
RAZEM	7,88	100,00

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2-4 USTAWY

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2 USTAWY.

W projekcie planu uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego**, w tym *urbanistyki i architektury*, spełniono poprzez utrzymanie charakteru zabudowy – niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. Zapisano zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy (w § 7. planu). W celu uniknięcia zbytniego zagęszczenia zabudowy, w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosząca 600 m², dla zabudowy wolnostojącej oraz 400 m², dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Ograniczono wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10 m; a w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - dla zabudowy usługowej do 9 m. Zakazano lokalizację masztów wolnostojących z zakresu łączności publicznej. W planie ustalono ponadto zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych (w § 11. planu). Ustalono nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, a także realizację w przestrzeniach publicznych zieleni urządzonej.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe**, zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie w § 7 planu zasad zabudowy (w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej pod względem gabarytów i form) oraz ograniczeń dotyczących kolorystyki budynków. Wskazano dopuszczalną formę dachów budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z dopuszczeniem dachów płaskich), ze względu przewagi tej formy dachów w omawianym terenie. Dopuszczono również stonowaną kolorystykę: kolor biały lub kolory w odcieniach ugrowych, beżowych lub szarych w przypadku elewacji, a w przypadku dachów spadowych w kolorach: czerwieni, brązu bądź szarości. Do pokrycia dachów dwuspadowych lub wielospadowych należy stosować dachówkę lub blachodachówkę lub blachę płaską. Natomiast w przypadku dachów płaskich dopuszczono stosowanie wszelkich materiałów, w tym nawierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny. W celu zachowania krajobrazu wprowadzono ponadto w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów obowiązek utrzymania wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. W § 9 nakazano również utrzymania i nasadzeń drzew lub pasm zakrzewień wzdłuż terenów komunikacji. Ponadto w celu ochrony walorów krajobrazowych w projekcie planu wyznaczone został punkt widokowy oraz oś widokowa.
- **wymagania ochrony środowiska**, w tym *gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* zostały uwzględnione w § 8 poprzez m.in.:
 - plan w całości znajduje się w obrębie otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie oraz w granicy GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa (E),
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych,
 - przedstawienie na rysunku planu miejscowego obszarów o różnych natężeniach hałasu,
 - wyznaczenie w obszarze planu obszarów rolnych,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami),

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Ponadto w § 13 dotyczącym zasad budowy infrastruktury technicznej zapisano:

- zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych,
- wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną,
- nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej,
- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan w całości objęty jest zasięgiem strefy nadzoru archeologicznego.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Wymagania te zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów (niezależnie od ustaleń planu) w zakresie wind, zewnętrznych klatek schodowych, ramp i pochylni dla osób niepełnosprawnych. W wymaganiach wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w zasadach kształtowania nawierzchni zapisano nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki poruszania się osobom niepełnosprawnym oraz poprzez konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową.

W planie zapisano zasady odnośnie ochrony akustycznej (poprzez zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia).

Wymóg został również spełniony poprzez zaopiniowanie projektu planu z Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

- **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez:
 - wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę jednorodzinną lub usługową,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy tak by najkorzystniej zagospodarować przestrzeń,
 - uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu a więc w szczególności określenie przyszłych kosztów na wykup nieruchomości

przeznaczonych na realizację celów publicznych i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomości gminnych.

- ***prawo własności*** zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego. 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.
- ***potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa*** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu. W całym obszarze planu dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.
- ***potrzeby interesu publicznego*** zostały uwzględnione m.in. poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – tj.:
 - skuteczną kontrolę zmian w zagospodarowaniu, a także zapobieganie niekorzystnym przekształceniom obszaru,
 - uporządkowanie układu komunikacyjnego obszaru,
 - rozbudowa infrastruktury technicznej.
- ***potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*** zostały uwzględnione poprzez: ustalenie w § 13 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji); dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej we wszystkich terenach planu. Ponadto, w § 7 ust. 5 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej). Ponadto ustalenia planu dopuszczają lokalizację sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych.
- ***zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego*** zostało spełnione poprzez :
 - składanie wniosków do projektu planu (w okresie 3.03.2017 r. – 31.03.2017 r.),
 - wyłożenie projektu do publicznego wglądu (w okresie 15.10.2018 r. – 14.11.2018 r.),
 - dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji publicznej.
- ***zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych***
Zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy o ochronie danych osobowych. W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu, oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>.

- ***potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności***

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 3 USTAWY.

Podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), projekt planu winien być zgodny z zapisami Studium.

Dokument ten ze względu na datę jego uchwalenia pozostaje aktualny, a wszystkie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w nim zawarte mają pełne przełożenie na ustalenia zawarte w projekcie planu.

Dodatkowo na potrzeby procedowanego planu miejscowego wykonano następujące analizy:

- Struktury własności;
- Decyzji WZ (przed obowiązywaniem planu „Witkowice”);
- Wysokości zabudowy;
- Powiązań zewnętrznych;
- Opracowanie ekofizjograficzne
- Prognozę skutków finansowych;
- Prognozę oddziaływania na środowisko.

Natomiast tytułowe ważenie interesu publicznego i prywatnego przeprowadzono poprzez analizę wniosków złożonych w terminie zawartym w ogłoszeniu PMK oraz uwag, które zostały złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. Zorganizowana została też, w trakcie przywołanego wyłożenia – dyskusja publiczna.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 4 USTAWY.

W przedmiotowym planie zaprojektowany został układ komunikacyjny zapewniający dobre skomunikowanie obszaru zarówno prywatnymi jak i publicznymi środkami transportu kołowego. W liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych dopuszczona jest również możliwość lokalizacji chodników i dróg rowerowych (o normatywnych szerokościach). Obecnie cały obszar posiada dostęp do komunikacji zbiorowej (przez ul. Dożynkową przebiegają 2 linie aglomeracyjne), a w niedużej odległości zlokalizowana jest pętla autobusowa.

III. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przystąpienie do sporządzania projektu planu nastąpiło Uchwałą Nr LXII/1350/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r.

W ówczesnym czasie obowiązywała Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa, w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która została podjęta w dniu 22 października 2014 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 ww. uchwały ws. aktualności, Studium przyjęte 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.

Zgodnie z § 2 ww. uchwały ws. aktualności, Rada Miasta Krakowa będzie przystępowała do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego albo zmian planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów planów niewymienionych w § 1 ust. 2 ww. uchwały ws. aktualności.

Sporządzany plan miejscowy położony jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Witkowice”, przyjętego uchwałą nr LXXXVII/1131/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2009 r. Zakres objęcia nowym planem części obowiązującego planu miejscowego wynika ze wskazanego w Studium terenu do zainwestowania.

Podjęcie prac nad sporządzaniem planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Witkowice - Północ” wynika z potrzeby dostosowania terenu do ustaleń zmienionego Studium.

Obecnie, w dniu 10 października 2018 r., podjęta została uchwała Nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2014-2018. Powyższa analiza uwzględnia zmianę ustaleń w procedowanym projekcie obszaru „Witkowice – Północ” w stosunku do obowiązującego planu miejscowego „Witkowice”.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

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

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego 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.

Prognozowany bilans finansowy przedstawiony jest w poniższej tabeli:

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości i pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości i gminnych	
1	183 800					-183 800
2	183 800				20 381	-163 420
3	183 800	184 396	235 650		20 381	-112 166
4	183 800	184 396	235 650			-132 547
5	183 800	184 396	235 650	4 067		-128 480
6	183 800	184 396		6 100		-362 097
7		184 396		10 167		-174 230
8				20 333		20 333
9				20 333		20 333
10				20 333		20 333
	1 102 802	921 981	706 949	81 332	40 761	-1 195 741

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 1,2 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod drogi oraz kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na przedmiotowym obszarze.

V. PODSUMOWANIE

Z uwagi na powyższe stwierdza się, iż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sporządzenie projektu planu dla przedmiotowego obszaru jest uzasadnione.