

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU

„ZWIERZYNIEC – KSIĘCIA JÓZEFA”



KRAKÓW, PAŹDZIERNIK 2020 r.

Spis treści:

1. PODSTAWA PRAWNA.....	3
2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 ustawy	4
2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	4
2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	4
2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	5
2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	6
2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne)	6
2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni	7
2.7. Prawo własności	8
2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	8
2.9. Potrzeby interesu publicznego.....	8
2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	9
2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.....	10
2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	10
2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.....	11
3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 3 ustawy	12
3.1. Interes publiczny i prywatny	12
3.2. Analizy ekonomiczne.....	12
3.3. Analizy środowiskowe.....	12
3.4. Analizy społeczne	12
4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 4 ustawy	14
5. Zgodność z wynikami analizy	15
6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy	16
7. PODSUMOWANIE.....	17

1. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej *ustawa*) projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Cytując ustawę, wymogi wynikające z punktu 1 (art.1 ust. 2-4) to:

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696);
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
 - 7) prawo własności;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
 - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Analizy o których mowa w pkt. 2 zostały przeprowadzone przez PMK w 2018 r. i przekazane RMK zarządzeniem 2473/2018 z dnia 25.09.2018 r., która podjęła uchwałę nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne przedstawia szczegółowo prognoza finansowa sporządzana na potrzeby planu

Poniżej przedstawiono szczegółowe uzasadnienie (uwzględniające powyższe zagadnienia) rozwiązań planistycznych zawartych w planie miejscowym dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa”

2. Sposób realizacji wymagań wynikających z art.1 ust. 2 ustawy

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w projekcie planu miejscowego zostały w projekcie planu uwzględnione poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wyznaczenie warunków zagospodarowania terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wzdłuż ulicy Księcia Józefa. 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.

Obecna charakterystyka obszaru objętego mpzp, jego obecna struktura przestrzenna, układ urbanistyczny jak również architektura tutaj występująca została szczegółowo przedstawiona w sporządzonym na potrzeby planu dokumencie pt. *Synteza uwarunkowań*, który jest przechowywany w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK (dalej *BP UMK*).

Mając powyższe na uwadze, wymagania które należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą dotyczyć ochrony tego miejsca, a wprowadzenie nowej zabudowy musi uwzględniać i szanować zastane wartości obszaru. W planie wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę – tereny o symbolach „MN”, „MN/U”, „Uo”, „Uk”, „U” oraz wolne od zabudowy tereny komunikacji „KDD”, „KDL”, tereny zieleni o symbolach „ZP”, „ZC”, „ZPc”, „ZPw”, „ZPz” oraz „ZPb” i tereny infrastruktury o symbolu IT. W ten sposób zachowuje się i chroni wykształcony dotychczas zabudowy oraz daje się możliwość tworzenia ewentualnej nowej zabudowy w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowo-usługowej, a także usługowej na niewielkim obszarze.

Ład przestrzenny chroniony jest również poprzez zapisy planu odnośnie elewacji oraz dachów budynków, dla których określono charakterystyczne parametry, sposoby i materiały wykończenia.

Rysunek planu przedstawia również budynki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się dodatkowe zasady kształtowania i ochrony.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Występujące na obszarze planu walory architektoniczne i krajobrazowe (liczne powiązania widokowe lokalne i ponadlokalne oraz fakt, że obszar planu stanowi pierwszy plan lub tło dla widoków dalekich) zostały szczegółowo opisane w dokumencie pt. *synteza uwarunkowań*.

Uwzględnienie w planie miejscowym aspektów krajobrazowych ich ochrona oraz uczytelnienie odbywa się poprzez

- zachowanie i ochronę przed zabudową terenów o najwyższych walorach przyrodniczych obszaru, a także uwzględnienie powiązań i punktów widokowych,
- Wyznaczenie terenów dróg, korytarzy ulicznych, placów i innych przestrzeni, na których nie może być lokalizowana zabudowa, a w związku z tym występujące w tych obszarach walory krajobrazowe nie zostaną zatracone – zasłonięte,

- Ustalenie szeregu zasad dotyczących elewacji budynków oraz dachów mających na celu ograniczenie ich kolorystyki,
- Ustalenie zasad dotyczących kształtowania zieleni na ulicach (szpalery drzew),
- Ustalenie zasad dotyczących nawierzchni na drogach i ścieżkach pieszych,
- Podkreślenie walorów widokowych poprzez wyznaczenie publicznego parku i wskazanie punktów widokowych.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zasoby przyrodnicze oraz wartości występujące w środowisku jakie występują na obszarze planu zostały omówione w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu miejscowego sporządzonym przez Panią Annę Grzejdziak (dokument jest przechowywany w BP UMK). Uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska w planie miejscowym jest realizowane poprzez:

- Wyznaczenie terenów:
 - ZNzl.1 – ZNzl.6 – Tereny zieleni w parku krajobrazowym, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzonej w formie łąk, ogrodów lub zieleńców,
 - ZPb.1 – ZPb.9 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzonej, ogrody lub zielenią towarzyszącą istniejącym obiektom budowlanym,
 - ZP.1 – Teren zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park,
 - ZPc.1, ZPc.2 – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępną zielenią urządzonej wokół cmentarza wojennego,
 - ZPw.1 – Teren zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zielenią urządzonej towarzyszącą infrastrukturze wodociągowej,
 - ZC.1 – Teren historycznego cmentarza, o podstawowym przeznaczeniu pod cmentarz wojenny.
- Nakaz realizacji szpalerów drzew;
- Maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu;
- obowiązuje zasada kształtowania zieleni i zabudowy w sposób nieprzesłaniający widoków, o których mowa w ust. 1 – zakaz lokalizowania drzew i krzewów w odległości do 10 m od wyznaczonych na rysunku planu punktów widokowych;
- Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji wymienionych w tekście projektu planu;
- Nakaz wykończania elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków.
- Przedstawienie na rysunku planu miejscowego obszarów o różnych natężeniach hałasu.
- Nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej;
- W tekście projektu planu zawarto informację ze wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi, należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.
- Z racji występowania w granicach planu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tekście planu zawarto o tym stosowną informację nakazując realizację odpowiednich zabezpieczeń z tym związanych.

Odnosząc się do gospodarowania gruntami rolnymi to obecnie tereny objęte granicami projektu planu nie są użytkowane rolniczo, a na dawnych działkach rolnych następuje

samoczynna sukcesja naturalna. Mając to na uwadze plan miejscowy na części działek dopuszcza realizację uporządkowanych zalesień wyznaczając tereny ZNzI.

Odnosząc się do gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych to na obszarze planu nie występują obszary leśne, a pod obszarem planu nie ma chronionych zbiorników wodnych.

W obszarze planu zlokalizowany jest sztuczny zbiornik ciśnieniowy (infrastruktura antropogeniczna) na wodę pitną dla Krakowa.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Występujące na obszarze planu elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały szczegółowo opisane w dokumencie pt. *Synteza uwarunkowań*. Elementy te zostały uwzględnione w opracowywanym planie miejscowym w następujący sposób:

- W tekście i na rysunku projektu planu zawarto informację o:
 - obszarze wpisanym do rejestru zabytków – zespół zbiorników wodociągu,
 - obiektach wpisanych do rejestru zabytków, które wymienia się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznacza na rysunku planu,
 - obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które wymienia się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznacza na rysunku planu,
 - istniejącym miejscu pamięci narodowej – miejscu masowej egzekucji ludności podczas II wojny światowej,
 - stanowisku archeologicznym,
 - archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej.

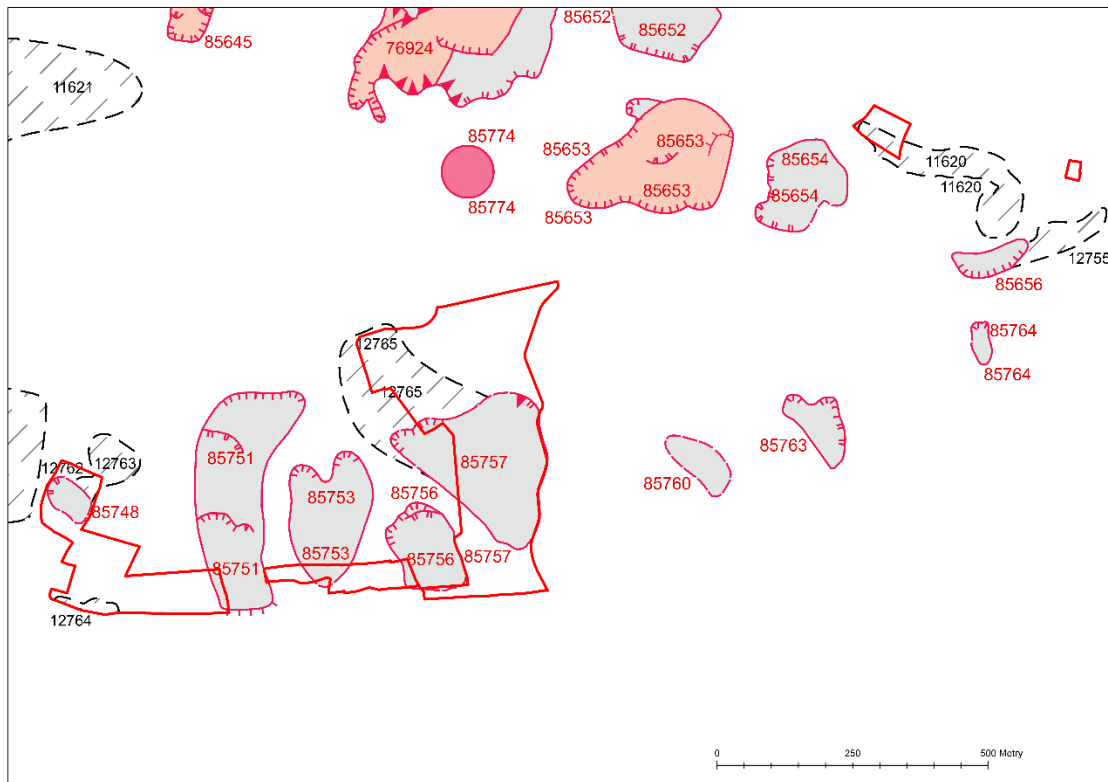
2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne)

Plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych formułując m. in. następujące ustalenia:

- dopuszczenia (na całym obszarze planu, niezależnie od wskaźników zagospodarowania i zabudowy) realizacji rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania niezbędnej nadbudowy i rozbudowy w przypadku realizacji szybów windowych i zewnętrznych klatek, pochylni i ramp dla osób niepełnosprawnych. (§ 6);
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej - przy zagospodarowywaniu przestrzeni publicznych (§15);
- zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia;
- umożliwienie rozbudowę obiektów szkoły podstawowej i muzeum;
- z racji występowania w granicach planu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na rysunku planu oznaczono elementy informujące o przedmiotowym

zagrożeniu, a ponadto ustalono zakres działań i funkcji które mogą być realizowane w poszczególnych strefach i miejscach na tym obszarze.

- Z racji występowania na obszarze planu obszarów zagrożonych ruchami masowymi oraz obszarów osuwisk nieaktywnych oraz w związku z brakiem kanalizacji opadowej, po wielokrotnych konsultacjach z geologiem powiatowym, tereny narażone na zagrożenia związane z ruchami ziemi wyłączono z możliwości realizacji nowej zabudowy.



Rysunek 1 Obszary osuwisk nieaktywnych (szare wypełnienie) oraz obszary zagrożone ruchami masowymi (szary przerywany szraf) na tle granic planu (czerwona obwódka). Źródło: Opracowanie własne BP UMK.

Powyższe rozwiązania zawarte w projekcie planu zostały zaakceptowane w ramach opinii i uzgodnień projektu planu z:

- Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie m.in. zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- Wydziałem Kształtowania środowiska UMK oraz Geologiem Powiatowym,
- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby maksymalnie, ale z zachowaniem walorów historycznych i przyrodniczych, wykorzystać przestrzeń,
- wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa,
- wskazanie obszarów wyłączonych z zabudowy, co jest szczególnie ważne dla zachowania zielonych stoków Wzgórza św. Bronisławy, jako miejsca odpoczynku i rekreacji mieszkańców Krakowa.

- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wyłączeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co zawarto w prognozie skutków finansowych.

Ponadto ustalenia planu oddziałują na przestrzeń poprzez:

- zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu polepszy się postrzeganie tego obszaru,
- zapisy prowadzące do zwiększenia estetyki,
- zapisy wprowadzające tereny zieleni publicznej,
- zapisy planu zapewniające poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości.

2.7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod inwestycje celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej) oraz pod inne tereny np. związane z infrastrukturą wodociągową, jak również obszary przebiegających sieci tej infrastruktury.

W sytuacji, gdy inwestycje publiczne (np. drogi) zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu (w obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji nowych większych inwestycji komunikacyjnych, a jedynie uzupełnienia i niewielkie rozbudowy istniejącego układu).

Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty lub odszkodowania.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu – organy te przyjęły do wiadomości ustalenia projektu planu i nie zgłosiły żadnych uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione i określone w celach planu, które uwzględniają potrzeby społeczeństwa i związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – t.j. m.in.:

- 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną oraz określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz warunków dla uzupełnienia zabudowy, zgodnie z wytycznymi w Studium, w taki sposób, aby gabarytami i charakterem nawiązywała do zabudowy istniejącej na analizowanym obszarze;
- 2) stworzenie warunków do rozwoju obiektu kultury – oddziału Muzeum Historycznego Miasta Krakowa oraz obiektu oświaty – Szkoły Podstawowej nr 32 im. Karola Chodkiewicza w Krakowie;
- 3) umożliwienie zagospodarowania Cmentarza Wojennego Glinnik;
- 4) ustalenie odpowiednich zapisów planistycznych dla terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Plan realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez:

- ochronę istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz wyznaczenie nowych terenów zielonych;
- nakazy ochrony zieleni istniejącej poprzez jej maksymalną możliwą ochronę i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu oraz ochronę drzew, a także nakaz uzupełniania i pielęgnacji istniejących szpalerów drzew i nasadzenie nowych na wyznaczonych odcinkach,
- wskazanie obiektów użyteczności publicznej (szkoła, muzeum) do dalszego funkcjonowania i ewentualnych przekształceń;
- ochronę walorów widokowych poprzez określenie wysokości zabudowy oraz wskazanie walorów architektoniczno-krajobrazowych oraz zasady ich ochrony;
- określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla istniejących jak również projektowanych budynków;
- propozycje w zakresie możliwości rozwiązania problemów komunikacyjnych oraz poprawy powiązań pieszych i rowerowych związanych z rekreacją mieszkańców Krakowa.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Stan istniejącej infrastruktury technicznej na obszarze planu przedstawia się następująco:

1. W zakresie ścieków bytowych i przemysłowych plan ustala nakaz ich odprowadzenia w zależności od obowiązującego systemu kanalizacji, w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej (kanalizacja sanitarna) lub ogólnospławnej; plan dopuszcza w terenach nieobjętych kanalizacją, tymczasowo (do czasu realizacji kanalizacji) zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, za wyjątkiem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz plan ustala zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
2. W obszarze zlokalizowane są gazociągi niskiego i średniego ciśnienia.
3. Obszar objęty planem nie znajduje się w granicy obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa, a zaspokajanie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych powinno odbywać się w oparciu o energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna).
4. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są stacje transformatorowe SN/nN, które poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia dostarczają energię do odbiorców. Istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną, funkcjonujący na obszarze objętym planem, dostosowany jest do aktualnego zapotrzebowania. Plan dopuszcza również wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.
5. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej, a zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji powinno nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.

Plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych planu miejscowego. Odnosząc się do sieci szerokopasmowych należy podkreślić, że pomimo ograniczeń wysokości zabudowy wynikających ze studium, plan miejscowy dopuszcza lokalizację obiektów telekomunikacyjnych na wieżach kościelnych oraz innych wysokich obiektach budowlanych (oznaczonych jako dominanty), co umożliwi rozwój tej gałęzi infrastruktury.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z Art. 17 ustawy udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony poprzez:

1. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia planu - 1 czerwca 2018 r.
2. Termin składania wniosków do planu - do 25 czerwca 2018 r.
3. Rozpatrzenie wniosków złożonych do planu - Zarządzenie Nr 1253/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 2 czerwca 2020 r.
4. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - 21 sierpnia 2020 r.
5. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - od 31 sierpnia do 28 września 2020 r.
6. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu - 1 września 2020 r.
7. Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu - do 12 października 2020 r.
8. Rozpatrzenie uwag złożonych do planu - Zarządzenie Nr 2748/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 października 2020 r.

A ponadto:

1. posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK (10 lipca 2019 r.) oraz wydanie opinii (10 lipca 2019 r.);
2. spotkania mieszkańców w siedzibie Wydziału Planowania Przestrzennego UMK;

Mieszkańcy mieli dostęp do informacji publicznej poprzez Biuletyn Informacji Publicznej, gdzie przez cały okres sporządzania planu na stronie planu umieszczone są wszelkie informacje dotyczące sporządzania dokumentu, notatki ze spotkań, stenogramy, ustalenia, jak również zamieszczano edycje projektu planu oraz jego koncepcje. Strona internetowa planu znajduje się pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=96249.

2.12. 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 oraz 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>.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w strefie podstawowej, w której obowiązuje rzędna linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m.

W obszarze planu zlokalizowany jest zbiornik ciśnieniowy wody pitnej dla Krakowa. Zbiornik ten znajduje się w terenie W.1. Plan umożliwia rozwój tej infrastruktury.

W obszarze planu zlokalizowana jest rozdzielcza sieć wodociągowa.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
- 2) że przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów należy przyjmować rzędną linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m.;
- 3) że budowa, rozbudowa i przebudowa miejskiej sieci wodociągowej ma być realizowana w oparciu o przewody o średnicy nie mniejszej niż ϕ 100 mm;
- 4) że rozbudowa i przebudowa funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych ma odbywać się w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 3 ustawy

Artykuł 1 ust. 3 ustawy mówi, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3.1. Interes publiczny i prywatny

Podczas sporządzania projektu planu uwzględniono interes prywatny poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag. W czasie rozpatrywania ustawowych wniosków i uwag, celem było równoważenie interesów publicznych i prywatnych. Autorzy planu poszukiwali racjonalnych kompromisów pomiędzy postulatami kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz zaproponowanych w nim rozwiązań.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, m.in. ustalenie terenu ZP.1 jako park publiczny, rozwój układu komunikacyjnego obszaru - poprzez wydzielenie gruntów pod drogi oraz wyznaczenie ciągów pieszych, która również zachowuje równowagę między interesami publicznymi i prywatnymi.

Należy w tym miejscu podkreślić rolę zieleni publicznej, o którą zabiega ogół społeczeństwa (co było widoczne podczas procedury planistycznej - wniosków i uwag), a przeciwko której protestują pojedynczy właściciele lub instytucje, gdyż to częściowo na ich działkach ta zieleń występuje.

Zagadnieniem trudnym do rozwiązania w planie miejscowym była kwestia zagrożenia uaktywnieniem osuwisk nieaktywnych lub zagospodarowania na terenach objętych granicami ruchów masowych. Tereny te w związku z brakiem kanalizacji opadowych oraz nieszczelnościami zbiorników kanalizacyjnych wyłączono z zabudowy, co w przyszłości uchroni gminę przed odszkodowaniami, a przyszłych użytkowników od tragedii związanych z katastrofami budowlanymi.

3.2. Analizy ekonomiczne

W związku z faktem, że obszar objęty planem składa się z pięciu obszarów, w projekcie planu wyznacza się przebieg nowych dróg na krótkich odcinkach, zabezpieczając teren w wyznaczonych liniach rozgraniczających, a drogi mogą mieć w przyszłości kontynuację poza planem. Tereny budowlane są częściowo uzbrojone w związku z czym gmina nie poniesie znacznych kosztów przy przygotowaniu terenów budowlanych. Po sporządzeniu projektu planu wykonane zostały prognozy finansowe, które obrazują koszty wykupu nieruchomości oraz dochody wynikające z uchwalenia planu.

3.3. Analizy środowiskowe

Na potrzeby planu zostało sporządzane opracowanie ekofizjograficzne - stricte odnoszące się do zagadnień przyrodniczych. Wykonano ponadto inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań. Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu. Równoległe do sporządzania planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, na bieżąco dokonując zmian w planie - zmian które wskazywane były w prognozie jako negatywnie oddziałujące na środowisko.

3.4. Analizy społeczne

W ramach wstępnych prac przedprojektowych wykonana została inwentaryzacja urbanistyczna oraz synteza uwarunkowań (dokumenty przechowywane w Wydziale Planowania

Przestrzennego UMK). W tych dokumentach dokonano licznych analiz i podsumowań dotyczących społeczeństwa. Tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe występują w obszarze, a plan swymi ustaleniami wprowadza funkcję mieszkaniową niskiej intensywności.

Pomimo że obszar objęty granicami planu jest postrzegany przede wszystkim jako dzielnica zielona, ze względu na położenie w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym, to zamieszkuje go pewna liczba ludności. Plan chroni to dotychczasowe użytkowanie umożliwiając również dalszy rozwój i użytkowanie legalnie zrealizowanych obiektów budowlanych. Plan wprowadza kompromis pomiędzy wprowadzaniem nowej zabudowy, a jej zakazem – lokalizowanie nowej zabudowy możliwe tylko w pobliżu ul. Księcia Józefa, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego wskaźnika terenów zielonych na działce, natomiast w północnej części planu wyznacza plan wyłącznie tereny zieleni.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 4 ustawy

Artykuł opisujący wymogi zawarte w ustawie brzmi następująco:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
2. *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
3. *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
4. *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
 - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Odnosząc się do powyższych wymogów zacząć należy od faktu, że obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w niedużej odległości od centrum Krakowa. Układ przestrzenny obszaru – struktura urbanistyczna i ruszt drogowy są już określone i wykształcone, w związku z czym, uzupełnienia zabudowy nie wpłyną negatywnie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa jest lokalizowana w miejscach dobrze skomunikowanych transportem publicznym – autobusy, planowana linia tramwajowa. Nieliczna nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Ponadto podkreślić należy, że obszary nowej zabudowy, które powstać mogą zgodnie z ustaleniami projektu planu nie zaburzą powiązań widokowych oraz postrzegania obszaru Wzgórza św. Bronisławy, jako obszaru zielonego w Krakowie.

Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych przede wszystkim poprzez wskazane ciągi piesze w relacji północ-południe.

5. Zgodność z wynikami analizy

Analizy dotyczące zagospodarowania miasta oraz aktualności planów miejscowych i studium zostały przeprowadzone przez PMK w 2018 r i przekazane RMK zarządzeniem 2473/2018 z dnia 25 września 2018r. Rada Miasta Krakowa w dniu 10 października 2018 r podjęła uchwałę nr CXIII/2957/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe analizy i oceny aktualności Studium i planów miejscowych obejmowały okres od 1.09.2014 r. do 31.07.2018 r.

Obszar sporządzanego mpzp „Zwierzyniec – Księcia Józefa” znajduje się w dzielnicy VII Zwierzyniec.

Odnosząc się informacji zawartych w analizach, to w rozdziale 3 dotyczącym *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym* omawiane są decyzje administracyjne dla całej Dzielnicy VII – Zwierzyniec. W analizowanym okresie wydano 612 decyzji ustalających Warunki Zabudowy (310 na domy jednorodzinne i 83 na mieszkania wielorodzinne) oraz wydano 689 pozwoleń na budowę (83 na domy jednorodzinne i 35 na mieszkania wielorodzinne). Analizując rankingi i wykresy omawiające wydawane decyzje w skali miasta, stwierdzić należy że jest to 3 dzielnica pod względem ilości wydanych decyzji WZ i ULICP. Mając na uwadze, że zagospodarowanie na podstawie decyzji jest dosyć przypadkowe, a obszar Zwierzynca jest bardzo ważnym terenem w strukturze miasta, słusznym jest eliminacja tej formy zagospodarowania i pokrycie całego obszaru Dzielnicy planami miejscowymi.

W rozdziale 4 pt. *Dzielnice – problemy poszczególnych dzielnic i ich pokrycie planami miejscowymi* arbitralnie wyszczególniono następujące problemy występujące w dzielnicy VII Zwierzyniec:

- presja inwestycyjna na tereny zielone (rejon ul. Rydla, dolina Rudawy),
- niezadawalająca jakość przestrzeni publicznej, a w szczególności brak wystarczającej ilości terenów zieleni ogólnodostępnej, niezagospodarowane tereny zielone wzdłuż Rudawy,
- Bronowice Małe – Rondo Ofiar Katynia – potrzeba budowy parku, zakaz lokalizowania przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko (parkingi o pow. 0,5 ha),
- zamknięte enklawy zespołów zabudowy wielorodzinnej (przykładowo osiedla w rejonie ul. Stańczyka).

W pozostałej części analizy brak znaczących odniesień do obszaru sporządzanego planu dla obszaru „Zwierzyniec – Księcia Józefa”. W wnioskach końcowych zalecono jednak, aby przy formułowaniu harmonogramu prac nad nowymi planami miejscowymi uwzględnić przede wszystkim:

- uwarunkowania wynikające z istniejącej zabudowy w celu ochrony struktury przestrzennej i społecznej,
- potrzebę uporządkowania struktury urbanistycznej w kluczowych ze względu na swoje położenie obszarach.

Mając powyższe zagadnienia na uwadze stwierdza się zasadność podjęcia i sporządzenia planu miejscowego, który musi uwzględniać wymogi ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa narodowego, jak i wytyczonych zasad umożliwiających pożądany (z punktu widzenia rozwoju Miasta), sposób zagospodarowania tego istotnego obszaru Krakowa.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Sporządzony w prognozie finansowej bilans dochodów i wydatków związanych z uchwalaniem planu miejscowego wskazuje w ciągu 10 lat ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około – 4 081 702 zł. Spowodowany on jest w głównej mierze koniecznością wykupu gruntów oraz koniecznością wykonania niezbędnej infrastruktury. Jednocześnie bilans nie uwzględnia jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą, które to mogą spowodować jeszcze większe wpływy.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zwierzyniec – Księcia Józefa”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	789 300					-789 300
2	789 300				793 875	4 575
3	789 300	424 473	319 118		793 875	-100 780
4	789 300	424 473	319 118			-894 655
5	789 300	424 473	319 118	11 568		-883 087
6	789 300	424 473		17 352		-1 196 421
7		424 473		28 920		-395 553
8				57 840		57 840
9				57 840		57 840
10				57 840		57 840
	4 735 800	2 122 363	957 353	231 358	1 587 750	-4 081 702

7. PODSUMOWANIE

Przedstawione uzasadnienie w pełni potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych zawartych w sporządzonym planie miejscowym „Zwierzyniec – Księcia Józefa”. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, była konsultowana społecznie, uzgadniana, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako dokument prawa miejscowego.