

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

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 02-3

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „KOBIERZYŃSKA”.



GRUDZIEŃ 2020 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	3
1. Podstawa sporządzenia 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 opracowanej do planu	8
6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.	10
7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	13
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	24
III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY	29
IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	29
V. PODSUMOWANIE.....	30

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

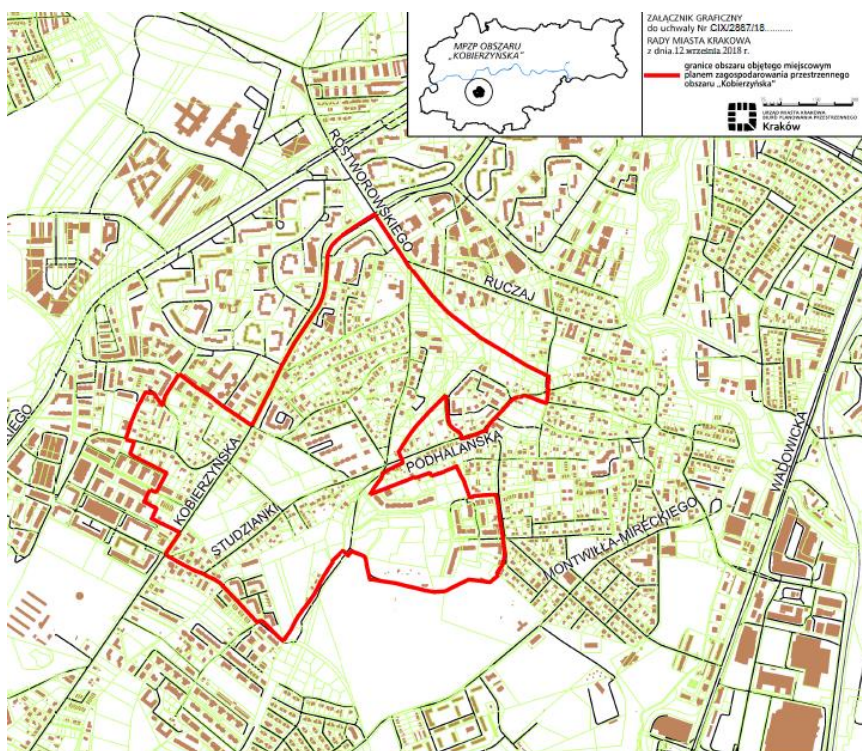
1. Podstawa sporządzenia planu i materiały wejściowe

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr CIX/2887/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 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 „Kobierzyńska”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze 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 przewidywanych rozwiązań 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

Obszar planu położony jest we wschodniej części Dzielnicy VIII – Dębniki oraz częściowo w zachodniej części Dzielnicy IX Łagiewniki-Borek Fałęcki, w odległości ok. 4 km na południowy zachód od centrum Krakowa. Część obszaru znana jest jako Ruczaj (zwyczajowa nazwa). Obszar rozciąga się wzdłuż ul. Kobierzyńskiej (od ul. Rostworowskiego do ul. Torfowej). Powierzchnia obszaru wynosi 78 ha.



Granice obszaru wyznaczają:

- od północy: ul. Rostworowskiego,
- od zachodu: ul. Kobierzyńską, ul. Zalesie, następnie zachodnią granicą działek nr 174/1, 174/2;
- od południa: ul. Torfową, ul. Obozową,
- od wschodu: ul. Zbrojarzy, a następnie granicą planu miejscowego obszaru „Borek Fałęcki – Północ” oraz północną granicą działki 187/3.

2. Przebieg procedury planistycznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr CIX/2887/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska”.

W dniu 28 września 2018 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 30 listopada 2018 r.

Dnia 28 września 2018 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania 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 10 czerwca 2019 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 2164/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2019 r. Złożono 22 wnioski (zawierające 101 postulatów). Przy podziale na postulaty rozpatrzenie wniosków przedstawia się następująco: 20 postulatów uwzględniono (w tym 2 z zastrzeżeniem), 22 postulaty uwzględniono częściowo, 57 postulatów nie zostało uwzględnionych, a 2 postulaty nie stanowiły wniosku).

We wrześniu 2019 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ustawowego opiniowania i uzgodnień. Następnie w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień oraz dodatkowych korekt wprowadzono zmiany. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w lutym 2020 r. został ponownie przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia.

W marcu 2020 r. prace nad sporządzaniem projektu planu zostały zawieszono w związku z przepisami ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374 ze zm.).

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, 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 5 czerwca 2020 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od dnia 16 czerwca do 14 lipca 2020 r., a termin składania uwag został określony na dzień 28 lipca 2020 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 9 lipca 2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 1015 uwag i pism (zawierające 5249 punktów), które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 1940/2020 z dnia 12 sierpnia 2020 r.). Zostały one rozpatrzone w następujący sposób:

- uwzględnione - 218
- uwzględnione częściowo – 676
- nieuwzględnione – 4341
- pisma - 14

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień (data wysłania do ponownego opiniowania i uzgodnień - 25.08.2020 r.), projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został w części ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 2 października 2020 r.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu trwało od dnia 12 października do 9 listopada 2020 r., a termin składania uwag został określony na dzień 23 listopada 2020 r. W okresie trwania ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 13 października 2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 421 uwag i pism zawierających 2250 postulatów, z czego 648 było uwagami, natomiast pozostałe postulaty stanowiły pisma niepodlegające rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 3292/2020 z dnia 11 grudnia w sprawie *rozpatrzenia uwag i rozpoznania pism złożonych do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska”* postulaty stanowiące uwagi zostały rozpatrzone.

Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.

Zasady zagospodarowania przestrzennego wprowadzane planem miejscowym to kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, z uwzględnieniem relacji z terenami otaczającymi, kształtowaniem przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługi komunikacyjnej i powiązaniem z układem komunikacyjnym miasta.

Celem planu jest:

- 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenu porządkujących procesy inwestycyjne w obszarze i określających możliwość racjonalnego wykorzystania istniejących rezerw terenów niezabudowanych tak by zapobiegać nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy oraz stworzyć przestrzeń korzystną dla użytkowników ją osób;
- 2) wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji wraz z ciągami pieszymi;
- 3) ochrona cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów zieleni;

- 4) określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie określenia zasad parkowania pojazdów.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na:

- ustaleniach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa – omówionych w roz. 7,
- 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 Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań.

4. Inne materiały znaczące dla rozwiązań projektu planu.

1. Ustalenia obowiązujących planów miejscowych:

Na przedmiotowym terenie obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Rejon przebiegu ulicy 8 Pułku Ułanów” (*Uchwała Nr CXV/1553/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „REJONU PRZEBIEGU ULICY 8 PUŁKU UŁANÓW” - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 616, poz. 4931 z dnia 26 listopada 2010 r. - obowiązuje od dnia 27 grudnia 2010 r.*).
Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:
 - **1.U, 2.U:** TERENY USŁUG ustalając podstawowe przeznaczenie terenu pod lokalizację zabudowy usługowej.
 - **KD:** TERENY KOMUNIKACJI ustalając podstawowe przeznaczenie terenu pod lokalizację dróg publicznych:
 - **KDW:** TEREN KOMUNIKACJI ustalając podstawowe przeznaczenie terenu pod lokalizację drogi wewnętrznej.
- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” – etap A – obszary **Nr 91** i **Nr 92** (*UCHWAŁA NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA - ETAP A” - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 3 października 2018 r., poz. 6561 - obowiązuje od dnia 18 października 2018 r.*).
Ustalenia ww. planu miejscowego wyznaczają dla przedmiotowego terenu następujące przeznaczenia:
 - **91.ZP.1:** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ o podstawowym przeznaczeniu **pod publicznie dostępne parki**.

- **92.ZPz.1:** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ *o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce.*
- **92.ZI.1:** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ *o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną.*

2. Powiązania komunikacyjne

Obszar planu położony jest w odległości ponad 5 km od centrum miasta i około 3,5 km od węzła autostrady A-4.

Obsługę obszaru planu stanowi ul. Kobierzyńska (część tej ulicy wyznacza północno-zachodnią granicę obszaru, a część przebiega przez obszar), która zapewnia użytkownikom dostęp do głównych dróg w mieście i jest jedną z dróg wyprowadzających ruch z centrum miasta w kierunku południowym. Układ komunikacyjny zostanie uzupełniony o ul. 8 Pułku Ułanów. Nowa droga, stanowiąca przedłużenie ul. Kapelanka i łącząca ul. Brożka z ul. Zawiałą, podniesie atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru, poprawi obsługę transportową tego rejonu oraz zmniejszy zatłoczenie na ul. Kobierzyńskiej.

W trakcie realizacji jest fragment III obwodnicy miasta – Trasy Łagiewnickiej (przebieg trasy stanowi północną granicę obszaru). Trasa ta połączy Kurdwanów z Ruczajem wraz z linią tramwajową na odcinku pomiędzy ul. Zakopiańską a pętlą tramwajową Kurdwanów P&R.

3. Powiązania przyrodniczo – rekreacyjne.

Powiązania ekologiczne obszaru z otoczeniem są ograniczone ze względu na intensywną zabudowę zarówno w jego granicach jak najbliższym sąsiedztwie. Wyjątek stanowi południowa, niezabudowana część obejmująca tereny łąkowe, zaroślowe i leśne w rejonie potoku Młynny Kobierzyński, pozostające w swobodnych relacjach przyrodniczych z rozciągającym się na południu kompleksem Lasu Borkowskiego. W tym rejonie nie występują istotne bariery w postaci gęstej zabudowy czy też ruchliwych ciągów komunikacyjnych. Jednocześnie, ze względu na zasoby środowiska, a także istniejące powiązania ekologiczne teren jest najistotniejszy pod kątem zachowania walorów i funkcjonowania środowiska przyrodniczego obszaru opracowania.

W kierunku wschodnim w niedalekiej odległości od obszaru opracowania ciągnie się zalesiona dolina Wilgi, do której uchodzi potok Młynny Kobierzyński przepływający przez obszar opracowania. Niestety funkcje potoku jako korytarza ekologicznego zostały miejscami drastycznie ograniczone ze względu na zarurowanie cieków i lokalizację zabudowy na powierzchni terenu. Niemniej jednak powiązania obszaru opracowania w kierunku doliny Wilgi mogą zachodzić w związku z mniejszą intensywnością zabudowy i większym udziałem zieleni. Podobnie w górę biegu Potoku Młynnego Kobierzyńskiego (w kierunku południowo-zachodnim), korytu potoku towarzyszy większa ilość zieleni aczkolwiek miejscami ciąg ekologiczny także przecięty jest przez zabudowę – powiązania ekologiczne w kierunku Parku Ruczaj – Lubostroń, a dalej w kierunku Kobierzyna i Skotnik.

Powiązania przyrodnicze wewnątrz obszaru opracowania, pomiędzy trzema najistotniejszymi enklawami zieleni, ograniczone są również, w różnym stopniu, przez istniejącą zabudowę oraz ciągi komunikacyjne.

5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań opracowanej do planu

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej określone w syntezie uwarunkowań.

Poniżej zestawiono wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych i które uwzględniono w sporządzanym projekcie planu:

- Do dalszych prac planistycznych i rozwiązań powinny być wykorzystane wskazania opracowania ekofizjograficznego oraz wnioski z oceny stanu istniejącego i syntezy uwarunkowań.
- Przy sporządzaniu projektu planu należy uwzględnić ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
- Należy:
 - uwzględnić zabezpieczenie odpowiednich dróg ewakuacyjnych oraz możliwość powstania w przyszłości żłobków samorządowych i niepublicznych;
 - uwzględnić w projekcie planu ujętą w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków murowaną klasycystyczną kapliczkę (zlokalizowaną przy skrzyżowaniu ul. Kobierzyńskiej z ul. Sąsiedzką - dz. nr 679/4 obr. 33 Podgórze) oraz stanowiska i strefy nadzoru archeologicznego;
 - w celu poprawy warunków przewietrzania miasta należy m.in.: zwiększyć obszary zieleni ochronnej wprowadzając gatunki drzew i krzewów mające właściwości poprawiające jakość powietrza, ograniczać powstawanie nowych źródeł zanieczyszczeń na obszarach gęstej zabudowy;
 - uwzględnić w tekście planu zapisy dotyczące sposobu pozyskania energii cieplnej na tym obszarze z uwzględnieniem przepisów związanych z uchwałą Nr XXXII/451/17 Sejmiku Województwa przyjmującą „Program ochrony powietrza dla województwa małopolskiego”;
 - zachować tereny dla funkcjonowania w dotychczasowej wielkości następujących jednostek oświatowych: Samorządowego Przedszkola nr 10 przy ul. Jana Kantego Przyzby 1 oraz Szkoły Podstawowej nr 40 przy ul. Pszczelnej 13;
 - planowany układ ciągów pieszych powinien zapewnić dogodnie powiązania z przystankami komunikacji zbiorowej;
 - obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru objętego planem należy rozwiązywać w oparciu o istniejący układ drogowy oraz nowe elementy, zapewniające prawidłową obsługę obszaru;
 - obszar planu znajduje się poza obszarem ograniczeń zgodnie z „Programem obsługi parkingowej...”;
 - dla obszaru opracowania mpzp należy uwzględnić mapę akustyczną Krakowa, która wraz z mapami zanieczyszczeń powietrza ma stanowić podstawę kształtowania zagospodarowania przestrzennego otoczenia tras drogowych;
 - zgodnie z opracowaniem „Aktualizacja studium...” w projekcie mpzp należy uwzględnić odcinki tras rowerowych: głównych w ciągu Trasy Łagiewnickiej i ul. 8 Pułku Ułanów oraz łącznikowych wzdłuż ul. Kobierzyńskiej;
 - z uwagi na zakaz używania paliw stałych po 1 września 2019 zgodnie z uchwałą nr XVIII/243/16 Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze Gminy Miejskiej Kraków ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw należy wprowadzić do miejscowego planu zapisy dotyczące ogrzewania pomieszczeń oraz produkcji ciepłej wody użytkowej ze źródeł ciepła na gaz, energię elektryczną, lekki olej opałowy lub odnawialne źródła energii;

- w zakresie planowanego rozwoju sieci wodociągowych i kanalizacyjnych w obszarze sporządzanego planu należy uwzględnić „Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie na lata 2018 – 2022” stanowiący załącznik do Uchwały Nr XCV/2469/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2018 r.;
- uwzględnić zapisy odnoszące się do możliwości lokalizacji przedsięwzięć związanych z zagospodarowaniem odpadów (zbieranie, przetwarzanie odpadów);
- uwzględnić:
 - siedliska cenne pod względem przyrodniczym oraz o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych, w tym łąki wilgotne i zmiennowilgotne, nadrzeczny łąg wierzbowo-topolowy oraz zbiorowiska szuwarów właściwych i turzycowych,
 - Krajową Sieć Ekologiczną ECONET-PL,
 - pomniki przyrody,
 - pojedyncze drzewa bądź tereny zieleni o wyjątkowych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- wyznaczyć oraz zachować ciągłość ww. korytarzy ekologicznych (tras migracji);
- w miejscach wolnych od istniejącej infrastruktury należy wyznaczyć szpalery drzew wzdłuż dróg;
- w sąsiedztwie terenów leśnych należy wyznaczyć strefę wolną od zabudowy i grodzienia;
- ciek wodny i tereny wzdłuż niego stanowiące strefę hydrogeniczną powinny zostać zachowane, celem utrzymania ciągłości korytarzy ekologicznych i objęte ZP;
- rowy stanowiące urządzenia wodne objąć strefą hydrogeniczną;
- gospodarka ściekowa winna być rozwiązana w oparciu o kanalizację miejską;
- uwzględnić zapisy w zakresie ochrony przed hałasem oraz polami elektromagnetycznymi;
- uwzględnić teren pod lokalizację filii Centrum Kultury Podgórze przy ul. Przyzby – Zalesie;
- uwzględnić zapisy Plastyka Miasta dotyczące urządzeń reklamowych;
- przeznaczyć wskazane działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
- nakaz ochrony zieleni aby zachować trasy migracji i możliwość przemieszczania się zwierząt w obrębie korytarza ekologicznego Las Borkowski - Uroczysko Zaborze (Zalesie);
- należy zachować: powiązania widokowe z Lasem Borkowskim oraz ciągi zieleni wzdłuż ul. Kobierzyńskiej, ul. Torfowej oraz wzdłuż potoku Urwisk;
- zaleca się wykorzystanie przestrzeni publicznych pod zielenią ogólnodostępną – tj. zieleńce, skwery i zielenią osiedlową i kształtowanie jej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo - egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
- zachować istniejące obszary lasów z wyznaczeniem odpowiedniego przeznaczenia oraz dopuścić zalesienia;
- uwzględnić warunki realizowanych przez jednostkę zadań inwestycyjnych: budowę Centrum Kultury Ruczaj, budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Przyzby i ul. Zalesie, budowę ul. 8 Pułku Ułanów;
- uwzględnić realizowaną przez jednostkę inwestycję w zakresie komunalnego budownictwa wielorodzinnego przy ul. Przyzby i ul. Zalesie.

6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu.

Obszar planu charakteryzuje się różnorodną zabudową, powstałą na przestrzeni lat wraz z rozwojem miasta wzdłuż dawnej drogi do Kobierzyna. Budynki znajdujące się na tym obszarze rozciągają się wzdłuż ul. Kobierzyńskiej, ul. Studzianki, ul. Zalesie, ul. Pszczelnej, ul. Przemiarke oraz ulic przyległych. Cechuje je duże zróżnicowanie pod względem funkcji (zabudowa usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna), formy (budynki wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, w zabudowie szeregowej oraz budynki połączone w zespoły zabudowy) a także gabarytu (budynki od 1 do 8 kondygnacji).

Na obszarze można wyróżnić trzy rejony budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- w środkowej części – wzdłuż ul. Łany, ul. Pastelowej wraz z ul. Dereniową, ul. Sąsiedzkiej oraz po zachodniej stronie ul. Pszczelnej,
- w południowej części – wzdłuż ul. Studzianki,
- w zachodniej części – wzdłuż ul. Zalesie i jej przedłużeniu – ul. Przemiarke oraz wzdłuż ul. prof. Jerzego Wiśniewskiego.

Są to obszary zwartej zabudowy ulicowej, o charakterze podmiejskim, w których niewielka część działek pozostaje niezainwestowana. Charakterystyczny dla zabudowy jednorodzinnej jest duży udział zieleni na działkach, również zieleni wysokiej, która miejscami rzuca cień na ulice i chroni przed nadmiernym nasłonecznieniem oraz zanieczyszczeniami, w tym przed spalinami i hałasem. W obrębie posesji często występują także budynki garażowe i gospodarcze, usytuowane w zespole z budynkami mieszkalnymi lub osobno).

Na obszarze planu występuje zarówno zabudowa wolnostojąca jak i bliźniacza i szeregowa.

Należy wskazać, iż istniejącą zabudowę charakteryzuje duże zróżnicowanie – zarówno pod względem wysokości, kształtu dachu jak i stanu technicznego budynków. Niskie, 1- 1.5 – kondygnacyjne budynki z płaskim dachem sąsiadują z budynkami 3/4- kondygnacyjnymi o dachach dwu – lub wielospadowych.

W zakresie geometrii dachu – przeważają budynki przekryte dachami połaciowymi, symetrycznymi i niesymetrycznymi, dwu i wielospadowymi, często z przesuniętą w pionie kalenicą, o kątach nachylenia od 15° do 45°, z doświetleniem poddaszy lukarnami, facjatami, oknami połaciowymi, o zróżnicowanym przebiegu kalenic do osi drogi. Występują także budynki z dachami płaskimi.

Kolejnym problemem dla tych enklaw zabudowy jednorodzinnej jest wkraczanie zabudowy wielorodzinnej – np. przy ul. prof. Jerzego Wiśniewskiego czy ul. Studzianki.

Na pozostałym obszarze zlokalizowane są osiedla mieszkaniowe wielorodzinne. Wszystkie posiadają wydzielone miejsca parkingowe oraz zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym.

Po wschodniej stronie ul. Kobierzyńskiej oraz przy ul. Przyzby znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze (drobne punkty usługowe typu usługi krawieckie, fryzjerskie). Ten zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest ogrodzony i (poza dostępem do usług w parterach) stanowi barierę komunikacyjną dla otaczających terenów. W środku zamkniętego terenu znajduje się plac zabaw, zielenią towarzysząca oraz miejsca parkingowe dla mieszkańców, natomiast miejsca parkingowe dla obiektów usługowych znajdujących się w parterach budynków zostały wyznaczone przy ul. Sąsiedzkiej oraz ul. Przyzby. Osiedla znajdują się także:

- we wschodnio - północnej części obszaru po wschodniej stronie ul. Pszczelnej oraz przy ul. Zbrojarzy i Krokusowej,

- w południowo – wschodniej części obszaru - przy ul. Obozowej i ul. Zdunów oraz przy ul. Torfowej,
- w zachodnio – północnej części obszaru - przy ul. Zalesie.

Osiedla posiadają wydzielone miejsca parkingowe oraz zielen towarzyszącą obiektom budowlanym. Osiedla te nie są grodzone.

W środkowej części obszaru znajduje się nieogrodzone osiedle z wjazdami od ul. Przyzby oraz ul. Magnolii. Osiedle posiada niewielki udział przestrzeni publicznych: ciągi piesze, miejsca do odpoczynku z ławkami, plac zabaw, trawniki. Dodatkowo, dla mieszkańców osiedla wyznaczono miejsca parkingowe.

Także zabudowę wielorodzinną charakteryzuje zróżnicowanie pod względem wysokości – najwyższe budynki zlokalizowane są wzdłuż ul. Kobierzyńskiej (6 kondygnacji - wg. ISDP – wys. 20 m), ul. Krokusowej (7 kondygnacji – 21 m) oraz ul. Obozowej (6/7/8 kondygnacji).

W obszarze planu znajduje się kilka obiektów usługowych, w tym usług publicznych. W północnej części obszaru przy ul. Pszczelnej zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 40. Obiekt posiada dwa boiska sportowe oraz duży udział terenów zieleni. W chwili obecnej trwają prace nad budową sali sportowej z zapleczem.

Na przedmiotowym terenie zlokalizowanych jest także kilka przedszkoli:

- przedszkole samorządowe im. Jana Pawła II przy ul. Jana Kantego Przyzby 1,
- szkoła podstawowa i przedszkole „Źródełko” przy ul. Łany 14a,
- przedszkole publiczne „Ogródek” przy ul. Pszczelnej 35,
- przedszkole publiczne „Mały Inżynier” przy ul. Torfowej 15a.

Najwięcej usług wolnostojących zlokalizowane jest wzdłuż ul. Kobierzyńskiej. Są to m.in.

- w północnej części obszaru - wielkopowierzchniowy obiekt handlowy „Lidl” z dużym parkingiem, sklep „Auto Elektro”, Auto serwis oraz inne drobne usługi (np. usługi krawieckie, pracownia szewska, sklep spożywczy),
- w centralnej części obszaru, przy ul. Jana Kantego Przyzby – auto myjnia oraz zakład wulkanizacyjny,
- w południowej części - stacja paliw wraz ze stacją kontroli pojazdów, restauracja z kuchnią włoską oraz budynek mieszczący szkołę języków obcych oraz gabinety lekarskie NFZ.

Usługi lokalizowane są także w parterach budynków wielorodzinnych. Są to m.in. sklepy spożywcze („Żabka” – w budynku na rogu ul. Pszczelnej i Pastelowej oraz w budynku przy ul. Torfowej 1, piekarnia i cukiernia „Krakowskie wypieki” w budynku przy ul. Torfowej 3), kwiaciarnia, sklep z obuwiem dziecięcym oraz sklep z produktami z Maroka w budynku wielorodzinnym przy ul. Torfowej 9 i 1.

W parterach budynków wielorodzinnych lokalizowane są także gabinety lekarskie (np. stomatologiczne i logopedyczne w budynku przy ul. Ruczaj 60, klinika stomatologiczna i podologii w budynku przy ul. Sąsiedzkiej 2, laboratorium protetyczne w budynku przy ul. Pszczelnej 36).

Niezwykle mało usług znajduje się w terenach zabudowy jednorodzinnej. Są to m.in. usługi klimatyzacyjne przy ul. Pastelowej 24, cukiernia „Joasia” w budynku przy ul. Łany 18a, serwis RTV w budynku przy ul. Łany 9-9a oraz zakład „Paradise” – przyprawy do produkcji wędlin i garmatki w budynku przy ul. Dereniowej 1.

Brakuje usług na terenie po zachodniej stronie ul. Kobierzyńskiej (oprócz tych zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze – tj. sklepu z winami oraz centrum wymiany akumulatorów).

W przedmiotowym obszarze występują także tereny zieleni, charakteryzujące się wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnych. W skład terenów zielonych wchodzi głównie obszary porośnięte drzewami liściastymi w rejonie ul. Krokusowej i ul. Przyzby, a także obszary trawiaste w rejonie ul. Obozowej i ul. Zalesie. Również występujące w obszarze ogrody przydomowe i zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem terenów zielonych w stosunku do powierzchni zabudowanej działki.

W południowo wschodniej części obszaru znajdują się obszary niezainwestowane, stanowiące cenny przyrodniczo teren w pobliżu Lasu Borkowskiego.

W pobliżu szkoły podstawowej, przy ul. Pszczelnej znajduje się parking z nieutwardzoną powierzchnią, od którego biegnie ścieżka piesza do pobliskich terenów zieleni.

Przy skrzyżowaniu ul. Kobierzyńskiej z ul. Sądziwą w pasie drogowym znajduje się zabytkowa kapliczka pw. Matki Bożej z 1878 r., zaprojektowana w formie miniaturowego kościoła. Ze względu na stan techniczny oraz usytuowania kapliczki zbyt blisko jezdni, planowana jest jej translokacja (przesunięcie na pobliski zieleniec). Prowadzone są również prace konserwatorskie przy obiekcie.

Obecnie bilans terenu przedstawia się następująco:

Przeznaczenie	Stan istniejący
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	24,02 ha (30,7%)
Tereny zabudowy wielorodzinnej	23 ha (29,5%)
Tereny zabudowy usługowej	2,55 ha (3,3%)
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	0,86 ha (1,1%)
Tereny zieleni nieurządzonej	21,24 ha (27,2%)
Tereny zieleni urządzonej	1,49 ha (1,8%)
Tereny dróg	4,99 ha (6,4%)

Biorąc pod uwagę wszystkie omówione wyżej uwarunkowania, projekt planu przewiduje znaczne poszerzenia terenów wskazanych do zainwestowania poprzez:

- poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej),
- przeznaczenie znacznych terenów pod drogi oraz różne formy zieleni urządzonej.

Przeznaczenie	Stan istniejący	Stan wg projektu planu
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	24,02 ha (30,7%)	21,97 ha (27,14%)
Tereny zabudowy wielorodzinnej	23 ha (29,5%)	27,61 ha (35,37 %)
Tereny zabudowy usługowej	2,55 ha (3,3%)	3,25 ha (4,1%)
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	0,86 ha (1,1%)	5,57 ha (7,14%)
Tereny zieleni nieurządzonej	21,24 ha (27,2%)	---

Tereny zieleni urządzonej	1,49 ha (1,8%)	5,22 ha (6,69%)
Tereny dróg	4,99 ha (6,4%)	14,43 ha (18,49%)

7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska”, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań zawartych w planie z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w Studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia zmiany Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Obszar planu znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych wskazanych w Studium: **nr 16 Ruczaj – Kobierzyn** oraz **nr 34 Borek Fałęcki**.

[z KARTY JEDNOSTKI 16]

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa jednorodzinna zrealizowana w ramach jednorodnych strukturalnie obszarów zabudowy do utrzymania, a w przypadku obszarów zabudowy jednorodzinnej posiadających istotne rezerwy terenowe - do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności;

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna blokowa osiedla Ruczaj do utrzymania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące zwarte enklawy zabudowy jednorodzinnej, w tym również w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej, do utrzymania i uzupełnień;
- Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej (...) do przekształceń w centrum handlowo – rozrywkowe;
- Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej (...) do przekształceń;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;
- Ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej;
- Istniejąca zieleń urządzona w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Przemiarke do zachowania i rewitalizacji/rehabilitacji;
- Istniejące obiekty i urządzenia sportowe (...) do utrzymania i rozwoju jako obiekty usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską (...) i ul. 8 Pułku Ułanów.

[z KARTY JEDNOSTKI 34]

- Ochrona istniejących lokalnych przestrzeni publicznych;
- Zieleń nieurzadzona lasu Borkowskiego do utrzymania;
- Istniejące drogi wewnątrzsiedlowe kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną.

Obszar planu obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

Funkcja dopuszczalna - 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, zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MNW – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

Funkcja podstawowa - Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna - 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, zieleń

urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - 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, zieleń urządzona i nieurządzona).

Funkcja dopuszczalna - 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, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

KD – Tereny komunikacji

Funkcja podstawowa - 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.

Funkcja dopuszczalna - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

Standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy:

[z KARTY JEDNOSTKI 16]

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- Zabudowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych, bloków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) (...) min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej wielorodzinnej (MW) min. 30%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%;

[z KARTY JEDNOSTKI 34]

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
- Zabudowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, a także zabudowy blokowej;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) min. 50% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (...) min. 50% (...);
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 50%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

[z KARTY JEDNOSTKI 16]

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 13 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 9 m;
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, po wschodniej stronie ul. Pułku Ułanów do 36 m, a po wschodniej stronie ul. Pszczelnej do 16 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m; a po wschodniej stronie ul. 8 Pułku Ułanów do 36 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20% (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) do 30% (...);
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30% (...);

[z KARTY JEDNOSTKI 34]

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 13 m, w rejonie (...) ul. Zdunów do 12 m;
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 9 m, (...);
- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25 m, (...);
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 16 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20 %, (...);

- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego, w granicach obszaru objętego projektem planu występują:

[z KARTY JEDNOSTKI 34]

Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania (w północnej części obszaru).

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony wartości kulturowych - integracji: obejmuje izolowane fragmenty m.in. zachowane układy urbanistyczne (w południowo – wschodniej części obszaru – rejon ul. Okrzei),
- Ochrony i kształtowania krajobrazu - (w południowo – wschodniej części obszaru – rejon ul. Zdunów).

W zakresie środowiska przyrodniczego, w granicach obszaru objętego projektem planu występują:

- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Korytarze ekologiczne;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Lasy.

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 wschodniej części Miasta poprzez:

- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz stworzenie możliwości jej przekształcania w zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności w ramach wyznaczonych terenów: **MN/MWn.1-MN/MWn.2, MNi/MWn.1–MNi/MWn.10,**
- utrzymanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej w ramach wyznaczonych terenów **MW.1-MW.22** oraz **MWi.1-MWi.12,**
- utrzymanie wraz z możliwością uzupełnień terenów zabudowy jednorodzinnej **MN.1-MN.15,**
- wyznaczenie wzdłuż ul. Koberzyńskiej terenu zabudowy usługowej (**U.1**),
- ochronę terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej poprzez wyznaczenie **stref ochrony zieleni osiedlowej,**
- zachowanie istniejącej zieleni w ramach wyznaczonych terenów zieleni urządzonej oraz teren lasu (**ZP.1, ZPz.1-ZPz.6, ZPw.1-ZPw.9, ZL.1**),
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu.

• **funkcjami terenu;**

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

- wyznaczenie w ramach wskazanych w Studium **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)::**
 - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1-MN.15), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1-MWi.12), zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: *„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, w terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego obszaru o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy;*
 - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U.1), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - terenu zabudowy usługowej (Uo.1) o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty i wychowania,
 - terenu zabudowy usługowej (U.3) o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - terenów zieleni urządzonej (ZPz1-ZPz.3, ZPz.5), o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce,
- wyznaczenie w ramach wskazanego w Studium **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW):**
 - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.1-MW.22), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U.1-MW/U.6), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub wielorodzinnej niskiej intensywności (MNi/MWn.1-MNi/MWn.10), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
 - terenów zabudowy usługowej (U.1, U.2) o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - terenu zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej (ZP/U.1), o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną lub zabudowę obiektami usługowymi;
 - terenu lasu (ZL.1), o podstawowym przeznaczeniu pod las,
 - terenów zieleni urządzonej (ZPw.1-ZPw.9), o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń stanowiącą otulinę biologiczną potoku Młynny Kobierzyński,
 - terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS.1-WS.6), obejmujące potok Młynny Kobierzyński wraz z jego obudową biologiczną,
 - terenu zieleni izolacyjnej (ZI.1), o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną,
- wyznaczenie w ramach wskazanego w Studium **terenu zieleni nieurządzonej (ZR):**
 - terenu zieleni urządzonej (ZP.1), o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park,
 - terenu zieleni urządzonej (ZPz.4), o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce,
 - terenu zieleni izolacyjnej (ZI.2), o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną,

- zgodne ze Studium jest przeznaczenie terenów w projekcie planu pod Tereny Komunikacji (**KDGP.1, KDZT.1, KDZT.2, KDL.1-KDL.3, KDD.1-KDD.20, KDW.1-KDW.3, KDX.1-KDX.4**) zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: *„Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych”*.

- **standardami przestrzennymi i wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych;**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów wykorzystania terenów. Zgodnie z tym dla poszczególnych terenów ustalono następujące parametry i wskaźniki:

- dla terenów **MN.1-MN.12 /Jednostka 16/:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **11 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **9 m**;
- dla terenów **MN.13-MN.15 /Jednostka 34/:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **13 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **9 m**;
- dla terenów **MN/MWn.1-MN/MWn.2:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **13 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **9 m**;
- dla terenów **MNi/MWn.1-MNi/MWn.10:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **13 m**;
- dla terenu **MN/U.1:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **11 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **9 m**;
- dla terenu **MW.1:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **21 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.2:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **21 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.3:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **21 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.4:**
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **15 m**;

- maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.5**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **20 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.6**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **15 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.7**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **35%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **18 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.8**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **17 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.9**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **MW.10**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **MW.11**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **MW.12**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **MW.13**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **22 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.14**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **22 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.15**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **25 m**;
 - maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych w strefie niższej wysokości zabudowy: **16 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.16**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **22 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;

- dla terenu **MW.17**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **25 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.18**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **25 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.19**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **15 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.20**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **21 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.21**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **25 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW.22**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **15 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej dla których ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

- dla terenu **MWi.1**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **17 m**;
- dla terenu **MWi.2**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **MWi.3**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **15 m**;
- dla terenu **MWi.4**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **13 m**;
- dla terenu **MWi.5**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **14 m**;
- dla terenu **MWi.6**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **15 m**;
- dla terenu **MWi.7**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **25%**;

- maksymalna wysokość zabudowy: **18 m**;
- dla terenu **MWi.8**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **11 m**;
- dla terenu **MWi.9**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **MWi.10**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **35%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **13 m**;
- dla terenu **MWi.11**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **45%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **14 m**;
- dla terenu **MWi.12**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **60%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **22 m**;
- dla terenów **MW/U.1, MW/U.4, MW/U.6**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **13 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **12 m**;
- dla terenu **MW/U.2**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **15 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **12 m**;
- dla terenów **MW/U.3, MW/U.5**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: **17 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: **16 m**;
- dla terenu **MW/U.6**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **U.1**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **U.2**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **50%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **U.3**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **30%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **9 m**;
- dla terenu **Uo.1**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
 - maksymalna wysokość zabudowy: **16 m**;
- dla terenu **ZP/U.1**:

- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **70%**;
- maksymalna wysokość zabudowy: **9 m**;
- dla terenu **ZP.1**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**;
 - maksymalna wysokość obiektów sanitarnych: **5m**;
- dla terenu **ZL.1**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**;
- dla terenów **ZPz.1-ZPz.6**:
 - dla terenów: **ZPz.1, ZPz.2, ZPz.3, ZPz.5, ZPz.6**: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **70%**;
 - dla terenu **ZPz.4**: minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**;
 - maksymalna wysokość obiektów: **5m**;
- dla terenów **ZPw.1-ZPw.9**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**;
 - maksymalna wysokość obiektów: **5m**;
- dla terenów **ZI.1-ZI.2**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**;
 - maksymalna wysokość obiektów: **5m**;
- dla terenów **WS.1-WS.6**:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **95%**.

- **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego;**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych. W projekcie planu wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych oraz archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego;**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium elementami środowiska przyrodniczego. Stąd w projekcie planu uwzględniono: tereny o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych oraz siedliska chronione - poprzez wskazanie: pomników przyrody (P.1-P.6), drzew wskazanych do objęcia ochroną w formie pomnika przyrody (D.1-D.7), drzew i grup drzew wskazanych do zachowania i ochrony.

- **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 także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców. Cel ten został spełniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie Terenów Komunikacji (**KDGP.1, KDZT.1, KDZT.2, KDL.1-KDL.3, KDD.1-KDD.20, KDW.1-KDW.3, KDX.1-KDX.4**) oraz wskazanie głównych tras rowerowych układu miejskiego.

- **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej;**

oznacza to utrzymanie istniejących oraz ustalenie zasad rozbudowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają równomiernie przedmiotowy obszar. W projekcie planu określono zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej.

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska”, 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 z dnia 27 marca 2003 r.

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:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wyznaczenie terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności oraz usługowych. Charakter oraz gabaryty zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Zasady zagospodarowania terenów oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy ustalono w § 6 i 7.

walory architektoniczne i krajobrazowe,

poprzez określenie w § 7 zasad odnoszących się do kształtowania elewacji budynków oraz zasad kształtowania dachów i stosowanych pokryć dachowych. Szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu oraz zachowanie walorów przyrodniczych i ochrona krajobrazu.

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione w § 8 poprzez:

- wyznaczenie strefy hydrogenicznej wzdłuż rowów oraz określenie zasad zagospodarowania rowów,
- wyznaczenie terenów zieleni wzdłuż potoku Młynny Kobierzyński oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenach MW.11, MW.12, MW.14 i MW.16 wraz ze strefą hydrogeniczną w obrębie linii zabudowy dla pełniejszej ochrony cieku.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne. Zgodnie z informacją uzyskaną z Wydziału Geodezji (na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu), działka nr 187/8 obr.

43 Podgórze jest wykazywana w bazie danych ewidencji gruntów i budynków jako las. W związku z tym na przedmiotowej działce wyznaczono Teren lasu (ZL.1) oraz w terenach MW.16 i ZP/U.1 wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu.

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w § 9, w którym zawarto ustalenia dotyczące: zabytku ujętego w gminnej ewidencji (ustalenia szczegółowe odnośnie sposobu jego zagospodarowania zawarto w § 31), oraz archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) zostały uwzględnione poprzez zaopiniowanie projektu planu z Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych, a także ustalenia w § 10 ust. 1 pkt 4, § 13 ust. 7. Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione również poprzez zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

walory ekonomiczne przestrzeni

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§ 7) tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

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.

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

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, a w dalszej perspektywie czasowej budowa i utrzymanie tych dróg,
- 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.

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 linie rozgraniczające terenów - w tym drogi publiczne, w obrębie których lokalizowane będą sieci. Ponadto, w § 7 ust. 8 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Ponadto:

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
- 2) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, w zależności od obowiązującej strefy zasilania, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 245,00 m n.p.m. lub 279,00 m n.p.m.;
- 3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej: \varnothing 100 mm;
- 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociagową.

W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, w zależności od obowiązującego systemu kanalizacji, w oparciu o system kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej (kanalizacja sanitarna);
- 2) dopuszczenie w terenach nieobjętych kanalizacją ogólnospławną lub sanitarną, tymczasowo (do czasu realizacji kanalizacji) zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: \varnothing 250 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- 5) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej: \varnothing 300 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- 6) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej: \varnothing 300 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji lub ciekę, rowu strategicznego lub rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
 - c) zwiększających retencję.

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) zaspokajanie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o sieć ciepłowniczą, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna,

- geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy, z zastrzeżeniem § 12 ust 1 pkt 7 i § 6 ust 4;
- 2) parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
 - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci ciepłej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135°/65°C,
 - b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: 70°/30°C, a w przypadku ciepła technologicznego: 70°/45°C;
- W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o:
 - stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem § 12 ust 1 pkt 7 oraz § 6 ust 4;
 - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną oraz napowietrzną;
 - 3) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów oraz słupowych (napowietrznych);
 - 4) minimalny przekrój:
 - a) napowietrznych przewodów niskiego i średniego napięcia: 25 mm²;
 - b) doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia: 16 mm².

W **zakresie telekomunikacji** ustala się:

- 1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną.

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

zostało spełnione poprzez :

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 28.09.2018 r. – 30.11.2018 r.),
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej,
- zgłaszanie uwag do projektu planu,
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej.

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 (Dziennik Polski z dnia 28 września 2018 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.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie PMK Nr 2164/2019). Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom administracji publicznej celem zaopiniowania i uzgodnień – data wystąpień - 3.09.2019 r. oraz ponownie 21.02.2020 r.

Następnie ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 5 czerwca 2020 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, określając formę, miejsce i termin składania uwag do planu.

Złożone do projektu planu uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1940/2020 z dnia 12 sierpnia 2020 r. W wyniku uwzględnienia części uwag konieczne było ponowienie procedury planistycznej – w zakresie ponownego zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz ponownego wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu.

Następnie ogłoszono w prasie (Gazeta Krakowska z dnia 2 października 2020 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o ponownym wyłożeniu części projektu planu do publicznego wglądu, określając formę, miejsce i termin składania uwag do planu.

Złożone do projektu planu uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 3292/2020 z dnia 11 grudnia 2020 r. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: <http://www.bip.krakow.pl/>.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Kobierzyńska” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

– interesów publicznych:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, jednym z wyznaczonych kierunków zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta jest ochrona terenów zielonych w ramach osiedli blokowych przed zabudową i zainwestowaniem obniżającym udział powierzchni biologicznie czynnej (Jednostka 16) oraz utrzymanie zieleni nieurządzonej lasu Borkowskiego (Jednostka 34) Zgodnie z tym kierunkiem zabezpieczona została istniejąca zieleń w ramach istniejących oraz projektowanych osiedli poprzez wyznaczenie stref ochrony zieleni osiedlowej. Dodatkowo teren w sąsiedztwie Lasu Borkowskiego został przeznaczony pod publicznie dostępny park (ZP.1).

– interesów prywatnych, które zostały poznane poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu.

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

– analizy środowiskowe – tj. Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru „Kobierzyńska”, Prognozę oddziaływania na środowisko oraz wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Zieleni Miejskiej, Zarządu Województwa Małopolskiego),

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

– analizy społeczne – tj. złożone do projektu planu wnioski. Wnioski dotyczyły:

– zagadnień infrastrukturalnych w zakresie energii elektrycznej i gazownictwa – 2;

– przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną o określonych parametrach – 14;

– przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (MN/U oraz MW/U) – 3;

– zagadnień ogólnych (m.in. wykluczenia zabudowy wielorodzinnej z terenów zabudowy jednorodzinnej, układu komunikacyjnego, terenów zieleni) – 3.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dbałość o kształtowanie korzystnego środowiska mieszkaniowego, zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz dostępu mieszkańców do podstawowych usług publicznych (typu: szkoła, przedszkole, żłobek, kościół itp.), biorąc w tych kwestiach pod uwagę również połączenia z terenami sąsiednimi oraz ich zagospodarowanie.

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 CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 10 października 2018 r.

W Uchwale nie wskazano przedmiotowego obszaru do objęcia działaniami, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych” stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr 2473/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25.09.2018 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęto że sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Kobierzyńska” jest zasadne ze względu na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zachodzące w wyniku realizacji decyzji administracyjnych (w celu dokonania oceny zmian przeanalizowano wydane w latach 2014-2017 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego (ulicp), decyzje o warunkach zabudowy (wz) oraz decyzje o pozwoleniu na budowę (pnb)).

IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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 w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Kobierzyńska”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 702 133					-2 702 133
2	2 702 133				6 569 925	3 867 792
3	2 702 133	1 921 286	0		6 569 925	1 946 505
4	2 702 133	1 921 286	0			-4 623 420
5	2 702 133	1 921 286	0	105 140		-4 518 280
6	2 702 133	1 921 286		157 710		-4 465 709
7		1 921 286		262 850		-1 658 436
8				525 701		525 701
9				525 701		525 701
10				525 701		525 701
	16 212 800	9 606 431	0	2 102 802	13 139 850	-10 576 579

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 10,6 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.

V. PODSUMOWANIE

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