

Załącznik nr II do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego

UZASADNIENIE
ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„BIELANY”

KRAKÓW, Grudzień 2021 r.

Spis treści

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	4
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.....	4
2. Przebieg procedury planistycznej	8
3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne	9
4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium	12
5. Uwarunkowania ekofizjograficzne	14
6. Oczekiwania mieszkańców.....	15
7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem	15
II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST.2-4 USTAWY	18
1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST.2 USTAWY.....	18
1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.....	18
1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.	19
1.3. Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	19
1.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	20
1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia	20
1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.....	21
1.7. Prawo własności.....	21
1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	21
1.9. Potrzeby interesu publicznego	21
1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej	22
1.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	22
1.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	22
1.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności	23
2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST. 3 USTAWY.....	23
3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST. 4 USTAWY.....	24
III. Zgodność z wynikami analizy w zagospodarowaniu przestrzennym	25
IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA	25
V. PODSUMOWANIE	26

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

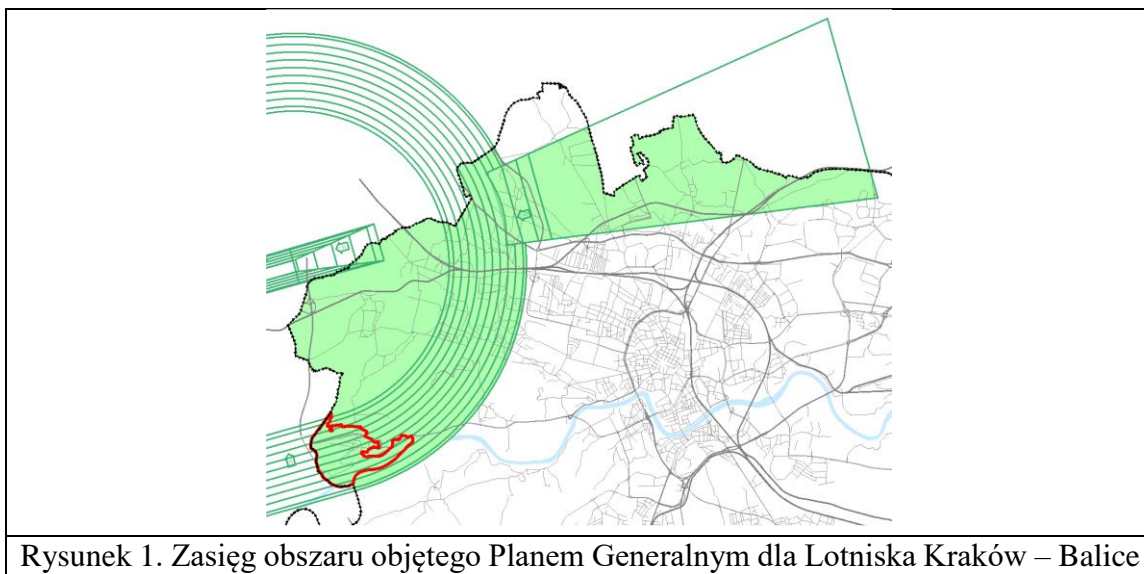
Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bielany” zostały podjęte w oparciu o Uchwałę Nr XIV/268/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r. Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bielany**”.

Plan miejscowy określi przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji. Zapewni możliwość rozwoju przestrzennego obszaru i ochrony cennych elementów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Krakowa przeprowadził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium. Ponadto zgodnie z ww. przepisami zostały przygotowane odpowiednie materiały geodezyjne oraz ustalony został niezbędny zakres prac planistycznych.

Przeprowadzone analizy wykazały, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „**Bielany**” jest celowe i uzasadnione, zgodne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu.

Teren objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Bielany” znajduje się na obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Kraków-Balice na lata 2016-2036 (Rys.1) określającym kierunki jego rozwoju. W związku z powyższym zgodnie z art. 55 ust. 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1970 z późn. zm.) dla przedmiotowego obszaru istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.



Rysunek 1. Zasięg obszaru objętego Planem Generalnym dla Lotniska Kraków – Balice

Główne cele sporządzanego planu:

1. określenie zasad kształtowania przestrzeni znajdującej się w sąsiedztwie lotniska Kraków – Balice poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów zabudowy;
2. ochrona zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed dogęszczeniem oraz przebudową zmieniającą charakter obszaru;
3. ochrona terenów zielonych, wolnych od zabudowy;
4. stworzenie warunków dla zapewnienia właściwego rozwoju komunikacyjnego wewnątrz obszaru oraz powiązań komunikacyjnych z terenami sąsiednimi;
5. kształtowanie nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę;
6. stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
7. ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego, naturalnych siedlisk w dolinie Wisły.

Położenie obszaru objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

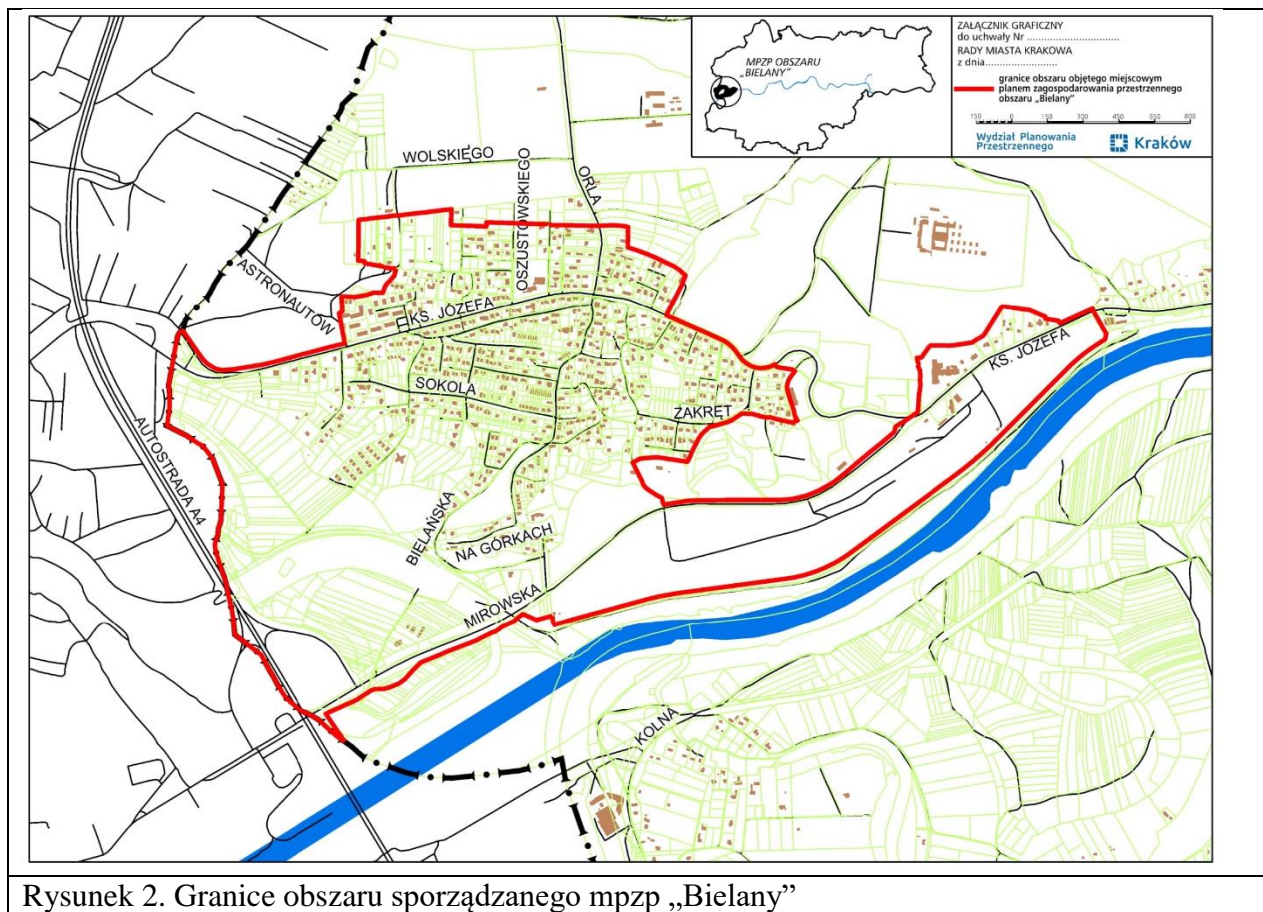
Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 177,7 ha, położony jest w zachodniej części Krakowa, przy granicy miasta z gminą Liszki i stanowi północny fragment Dzielnicy VII Zwierzyniec. Obszar sąsiaduje od północy z Olszanicą, od wschodu z Przegorzałami, zaś od zachodu z leżącym poza Krakowem Kryspinowem. Południową granicę stanowią obwałowania rzeki Wisły.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą Nr XIV/268/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bielany” wyznaczają (Rys.2):

- 1) **od północy** – zaczynając od północnego narożnika w kierunku południowo-wschodnim, granica obszaru została poprowadzona północnymi granicami działek nr 533/14, 533/12, 533/15 obr 21 Krowodrza, następnie zachodnimi granicami działek nr 160/32, 160/33 obr. 21 Krowodrza, dalej zachodnią i północną granicą działki nr 163/2 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina działkę nr 160/3 obr. 20 Krowodrza, dalej przebiega północną granicą działki nr 160/24 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina działkę nr 160/24 obr. 20 Krowodrza, dalej przebiega północną granicą działki nr 160/6 obr. 20 Krowodrza, kolejno północną granicą działki nr 160/7 obr. 20 Krowodrza, kolejno zachodnimi granicami działek nr 158/5, 157/1 obr 20 Krowodrza, następnie poprowadzona jest południowymi granicami działek nr 155, 164/2, 164/3, 164/6, 165/6, 165/13, 165/17, 165/16, 165/15, 165/14 obr. 20 Krowodrza, dalej przecina działki nr 166/3, 166/1 obr. 20 Krowodrza, kolejno zachodnią granicą działki nr 166/1 obr. 20 Krowodrza, dalej zachodnią i północną granicą działki nr 166/2 obr. 20 Krowodrza, kolejno północnymi granicami działek nr 166/2, 165/14, 165/15, 165/16, 165/17, 165/10, 164/7, 164/2, 153/1, 153/2, 152/1, 151, 150, 149, 134/2 obr. 20 Krowodrza, dalej przebiega zachodnią granicą działki nr 133/4 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina działki nr 133/11, 133/10, 131/1, 131/2 obr. 20 Krowodrza, dalej przebiega zachodnim fragmentem działki nr 108/1 obr. 20 Krowodrza, przecina działki nr 108/1, 108/2, 106/2, 205/2, 102/9, 101/6 obr. 20 Krowodrza, kolejno przebiega północną granicą działki nr 53/2 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina działki nr 172/5, 66 obr. 20 Krowodrza, dalej przebiega fragmentem północnej granicy działki nr 65 obr. 20 Krowodrza,
- 2) **od wschodu**– granica przecina południkowo działki nr 65, 64 obr. 20 Krowodrza, przebiega wschodnią granicą działki 63/3 obr. 20 Krowodrza, następnie przebiega północno – wschodnią granicą działek nr 62/2, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4 obr. 20 Krowodrza, przecina działkę nr 73 obr. 20 Krowodrza w kierunku południowo – wschodnim, dalej przebiega północną granicą działki nr 76/1 obr. 20 Krowodrza, następnie przecina w kierunku południowo – wschodnim działkę nr 74/1 obr. 20 Krowodrza, oraz przebiega dalej jej wschodnią granicą w kierunku południowym, następnie poprowadzona jest południowo – wschodnią granicą działki nr 75 obr. 20 Krowodrza, przecina ul. Księcia Józefa i poprowadzona jest jej osią aż do działki nr 88/1 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina działkę nr 88/1 obr. 21 Krowodrza i dalej przebiega po północnej granicy działki nr 89/2 obr. 21 Krowodrza, dalej przecina ul. Kruczą i przebiega dalej po wschodniej granicy działki nr 90/5 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina narożnik działki 90/5 obr. 21 Krowodrza i dalej przecina działki nr 228/2, 228/1 obr. 21 Krowodrza, następnie przebiega południową granicą działek nr 90/5, 225 obr. 21 Krowodrza, dalej przecina w kierunku południowo – zachodnim działki nr 224, 223/11, 223/3 obr. 21 Krowodrza, następnie granica poprowadzona jest po południowo – wschodniej granicy działek nr 943, 832 obr. 21 Krowodrza, dalej przecina ul. Czajek i obejmuje wschodnią i południową granicę działki nr 831 obr. 21

Krowodrza, następnie przebiega południowymi granicami działek nr 830/1, 829/5, 828/3, 939, 236 obr. 21 Krowodrza, dalej przebiega wschodnią granicą ul. Skalnej w kierunku południowo – wschodnim aż do działki nr 231 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina równoleżnikowo działki nr 231, 230, 229, 223/14 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina w kierunku północno – wschodnim działki nr 82/2, 82/6 obr. 21 Krowodrza, ponownie przecina ul. Księcia Józefa, dalej przebiega wschodnią granicą działek nr 81/1, 81/2, 74 obr. 21 Krowodrza, zachodnią i północną granicą działki nr 75/2 obr. 21 Krowodrza oraz fragmentem zachodniej i północą granicą działki nr 15/2 obr. 22 Krowodrza, przecina działkę nr 20 obr. 22 Krowodrza, przebiega północną granicą działek nr 16/1, 16/3, 17/6, 17/7, 18/1, 18/2, 19 obr. 22 Krowodrza, następnie przebiega północną stroną ul. Księcia Józefa w kierunku północno – wschodnim aż do działki nr 2/3 obr. 23 Krowodrza, przecina ul. Księcia Józefa, dalej przebiega wschodnią granicą działek nr 25 i 13/10 obr. 22 Krowodrza,

- 3) **od południa** – zaczynając od południowo-wschodniego narożnika, granica poprowadzona jest południową i fragmentem zachodniej granicy działki nr 23/1 obr. 22 Krowodrza, następnie południowymi granicami działek nr 11/19, 11/17, 11/15, 11/16, znów 11/15 obr. 22 Krowodrza, następnie fragmentem południowej granicy działki nr 11/4 obr. 22 Krowodrza, dalej przecina działkę nr 11/25 obr. 22 Krowodrza oraz działkę nr 427/11 obr. 21 Krowodrza, dalej przebiega fragmentem południowej granicy działki nr 495/51 obr. 21 Krowodrza, następnie przecina działki nr 427/19, 427/25 obr. 21 Krowodrza, dalej przebiega fragmentem południowej granicy działki nr 427/25 obr. 21 Krowodrza, dalej południowymi granicami działek nr 427/23, 427/24 obr. 21 Krowodrza, następnie fragmentem południowej granicy działki nr 495/51 obr. 21 Krowodrza, dalej przecina działki nr 427/14, 501/7, 502/7, 503/4, 531/4, 530/4, 529/4, 528/4 obr. 21 Krowodrza, następnie przebiega południowymi granicami działek nr 527/1, 540/16 obr. 21 Krowodrza, dalej fragmentem południowej granicy działki nr 495/3 obr. 21 Krowodrza oraz przecinając tą działkę, a następnie znów jej południową granicą, następnie przecina działkę 495/3 obr. 21 Krowodrza i działkę nr 1/17 obr. 22 Krowodrza, dalej wschodnią granicą działki nr 1/16 obr. 22 Krowodrza, następnie wschodnią granicą działki nr 1/18 obr. 22 Krowodrza,
- 4) **od zachodu** – granica poprowadzona jest po granicy Miasta Krakowa, tj. zachodnimi granicami działek nr 1/18, 1/8, 1/7 obr. 22 Krowodrza, dalej przebiega w kierunku północnym zachodnimi granicami działek nr 495/17, 495/18, ponownie 495/17, 401/28, 401/23, 401/21, 446/6, 445/1 obr. 21 Krowodrza, północnymi granicami działek nr 445/5, 445/6, 443/5, 443/4 obr. 21 Krowodrza, zachodnimi granicami działek nr 391/1, 391/2, 293, 292 obr. 21 Krowodrza, południowymi granicami działek nr 291/3, 291/1, 291/2 obr. 21 Krowodrza, zachodnimi granicami działek nr 291/2, 290/2, 289/2, 288/2, 163/2, 1/18, 1/5, 1/12, 533/14 obr. 21 Krowodrza.



2. Przebieg procedury planistycznej

- Projekt planu jest sporządzany na podstawie Uchwały nr XIV/268/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bielany”;
- Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bielany” zostało opublikowane w dniu 10 maja 2019 r. z terminem składania wniosków do dnia 28 czerwca 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło **78 wniosków**;
- Zawiadomienie instytucji i organów określonych w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) zwanej dalej Ustawą, o przystąpieniu do sporządzania planu nastąpiło dnia 15.05.2019 r.;
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu), sporządzony został zgodnie z wymogami Ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych;
- W dniu 21.07.20 r. odbyło się posiedzenie MKUA w sprawie rozwiązań przyjętych w projekcie planu;
- W dniu 27.07.20 r. projekt planu został przesłany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu zgodnie z Ustawą;

- W dniu 24.08.2020 r. odbyło się posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK – projekt został zaopiniowany pozytywnie z uwagami;
- Z powodu braku uzgodnienia projektu planu ze strony GDDKiA, pozytywnego uzgodnienia ale pod warunkiem przez RDOŚ, ULC i ZDMK a także uzyskania pozytywnych opinii pod warunkiem ze strony RDOŚ, Dyrektora Wydziału Kształtowania Środowiska i MPWiS, a także w oparciu o opinie KPPiOŚ RMK i podmiotów infrastrukturalnych projekt planu został skorygowany.
- Projekt planu został ponownie przesłany do instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu zgodnie z Ustawą (grudzień 2020 r.);
- Z powodu braku uzgodnienia ze strony GDDKiA, uzgodnienia pod warunkiem przez Wojewodę Małopolskiego, RDOŚ i ZDMK a także uzyskania pozytywnych opinii z zastrzeżeniem ze strony RDOŚ, MPWiS projekt planu został skorygowany i przesłany do ponownych opinii i uzgodnień (luty 2021 r.);
- Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie **29.03.2021 r. – 27.04.2021 r.** (dyskusja publiczna w dniu 30.03.2021 r.);
- Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1498/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 czerwca 2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag i pism złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bielany”.
- Z powodu uwzględnienia części uwag projekt planu został skorygowany i przesłany do ponownych opinii i uzgodnień (lipiec 2021 r.);
- Z powodu uzgodnienia pod warunkiem przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa projekt planu został skorygowany;
- Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie **04.10.2021r. – 02.11.2021r.** (dyskusji publicznej w dniu 19.10.2021 r.);
- Uwagi do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3539/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag i pism złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bielany”.

3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Bielany” znajduje się w **strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 38 BIELANY-LAS WOLSKI**. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach administracyjnych Dzielnicy VII Zwierzyniec. Zajmuje powierzchnię **177,7 ha**.

Obszar objęty analizą jest częściowo zainwestowany i nie posiada wyraźnego centrum. Ukształtowana struktura zabudowy nawiązuje do pierwotnej lokalizacji budynków w dawnej wsi Bielany – wzdłuż ulicy Księcia Józefa i ul. Orlej. W późniejszym czasie zabudowa została uzupełniona zarówno w kierunku północnym jak i południowym. Strukturę zabudowy

skomponowano z budynków wolnostojących, poszczególne budynki wraz z upływem czasu były przebudowywane bądź zastępowane nowymi. Zabudowa stanowi więc przemieszanie budynków różnych zarówno pod względem wysokości i materiału (nierzadko widać jeszcze budynki drewniane), jak i formy (wszystkie kształty dachów).

W obszarze planu występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana w środkowej i północnej części obszaru. Budynki zrealizowane zostały w większości jako wolnostojące, rzadziej w zabudowie bliźniaczej (np. przy ul. Sokolej, ul. Czyżyków, ul. Na Wirach) lub szeregowej (pomiędzy ul. Sokolą i ul. Sępią oraz przy ul. Dwornej). W północnej części obszaru, przy ul. Astronautów i ul. Księcia Józefa zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niewielkich gabarytach (tzw. Osiedle Wojskowe).

Zabudowę usługową stanowią usługi wydzielone na odrębnych działkach (są to obiekty związane z edukacją, kultem religijnym i handlem) oraz usługi w budynkach mieszkalnych. Generalnie zabudowa usługowa rozciąga się wzdłuż ul. Księcia Józefa. Znajduje się tu Szkoła Podstawowa nr 48, Kościół MB Nieustającej Pomocy, obiekty handlowo – usługowe w parterze budynku wielorodzinnego przy ul. Astronautów, w sąsiedztwie pętli autobusowej sklep Lewiatan i Urząd pocztowy, sklep Jubilat na skrzyżowaniu ul. Księcia Józefa i ul. Orlej. Na obszarze Bielania znajduje się jeden obiekt produkcyjny i kilka obiektów usługowych głównie wbudowanych w obiekty mieszkalne.

Przy ul. Księcia Józefa znajduje się ponadto Zakład Uzdatniania Wody – Wodociągi Krakowskie, a na rzece Sance ujęcie wody.

Znaczną część omawianego terenu zajmują tereny niezabudowane – tereny zielone, rozciągające się od północno-zachodniej granicy obszaru, przez jego zachodnią, południową i wschodnią część – aż do Wisły.

Układ komunikacyjny obszaru tworzą główne ulice ul. Księcia Józefa i ul. Mirowska oraz uzupełniające m.in. ulice: Orla, Zaogrodzie czy Sokola. Ulice główne mają odpowiednie szerokości zapewniające odpowiednie funkcjonowanie infrastruktury komunikacyjnej, natomiast ulice uzupełniające są często zbyt wąskie, by zapewnić odpowiednie bezpieczeństwo i wygodę użytkowników.

Zróznicowanie wysokości ukształtowania terenu na obszarze Bielania powoduje, że rozpościerają się stąd widoki zarówno na Klasztor i kościół Kamedułów na Bielaniach jak i na Klasztor i kościół oo. Benedyktynów w Tyńcu. Lokalny krajobraz dopełniają wyjątkowe tereny przyrodnicze co wyróżnia ten teren spośród innych krakowskich obszarów położonych na przedmieściu.

Zidentyfikowane problemy.

W przedmiotowym obszarze zidentyfikowano podstawowe problemy, jakimi są:

- inwestowanie w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy mogące skutkować nadmierną intensyfikacją zabudowy kosztem terenów biologicznie czynnych, w tym również wkraczaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny wskazane w Studium pod realizację zabudowy jednorodzinnej, czego efektem może być duże zróznicowanie gabarytów i estetyki budynków,

- ryzyko wystąpienia osuwisk,
- występowanie cennych siedlisk przyrodniczych na których planuje się utworzenie użytku ekologicznego – Bielany,
- komunikacja wewnątrz osiedli wąskimi drogami, wyjazd w stronę centrum jest możliwy poprzez dojazd wyłącznie ulicą Księcia Józefa,
- przejazd przez Bielany w stronę centrum osób spoza Krakowa (przez ul. Księcia Józefa i Mirowską) a z drugiej strony brak parkingów umożliwiających osobom spoza obszaru pozostawienie pojazdów.

Bilans terenów.

Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej w obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielany” stanowią 33,5% całości terenu, kolejne 3,7% stanowią tereny wód. Tereny zielone towarzyszące zabudowie stanowią blisko 28% całego obszaru. Zlokalizowane w obszarze budynki i obiekty zajmują łącznie 5,5%, a razem z powierzchniami utwardzonymi i terenami infrastruktury blisko 34,5%.

Analiza własności.

Na analizowanym obszarze największą powierzchniowo grupę własności stanowią działki osób fizycznych, obejmujące łącznie tereny o powierzchni 84 ha, co stanowi 47% powierzchni obszaru.

Drugą największą grupę własności stanowią działki Gminy Kraków oddane w użytkowanie wieczyste (powierzchnia 33,9 ha, co stanowi 19,1% powierzchni obszaru) oraz działki Gminy Kraków oddane w różne formy władania (powierzchnia 24 ha, co stanowi 13,9% obszaru). Znaczna część działek w tej grupie własności to działki użytkowane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A.

Obowiązujące MPZP

Obszar planu w większości nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Dla części obszaru sporządzanego planu obowiązują aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A”** (obszary nr 27, 28, 29, 30, 31), uchwalony uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. (łącznie 38, 09 ha);
- **„Rejon Fortu Skala”** uchwalony uchwałą nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r. (łącznie 4,11 ha);
- **„Rejon Fortu Skala II”** uchwalony uchwałą nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r. (łącznie 3,61 ha);
- **„Las Wolski”** uchwalony uchwałą nr CIII/1385/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r. (łącznie 3,55 ha);

Z obszarem planu sąsiadują obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- **„Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A”** (obszar nr 32), uchwalony uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.;
- **„Przegorzały – Dolina Wisły”** uchwalony uchwałą nr XVI/177/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2011 r.;
- **„Las Wolski”** - uchwalony uchwałą nr CIII/1385/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.;
- **„Rejon Fortu Skala II”** uchwalony uchwałą nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r.

Nieobowiązujący Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium, do czego zobowiązuje Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.). W związku z tym ustalenia Studium dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Analizowany teren znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej **nr 38 Bielany-Las Wolski** i obejmuje kategorie terenów o następujących funkcjach i kierunkach zagospodarowania wprowadzonych w ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w Tomie III Studium:

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

U – Tereny usług

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

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

IT – Tereny infrastruktury technicznej

Funkcja podstawowa - Infrastruktura techniczna obejmująca tereny pod obiektami i urządzeniami budowlanymi infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze mediów: woda, gaz, ciepło, energetyka, ścieki (w tym oczyszczalnie ścieków), telekomunikacja, odpady komunalne i przemysłowe (w tym sortowanie, składowiska, spalarnie i inne obiekty służące utylizacji odpadów).

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

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.

obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

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, zielenią izolacyjną, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

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

5. Uwarunkowania ekofizjograficzne

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bielany” położony jest na terenie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. W związku z tym przy tworzeniu zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić także ustalenia projektu planu ochrony dla Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Szczególnie istotnym jest zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Wisły i Sanki.

W analizowanym obszarze znajduje się pomnik przyrody ustanowiony Uchwałą Nr CXIV/1531/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2010 r., nr 578, poz. 4459), którego występowanie należy uwzględnić podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to wierzba biała (*Salix alba*) zlokalizowana przy północno - zachodniej granicy obszaru na działce nr 533/14 obr. 0021 Krowodrza, na skraju skarpy rowu przydrożnego, ok. 1 m. od nawierzchni asfaltowej jezdni, bezpośrednio przy ocembrowanym kamieniem rowem.

Tereny objęte granicami sporządzanego planu miejscowego obejmują także siedliska chronionych gatunków zwierząt (ptaków, nietoperzy oraz płazów) w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, zwłaszcza w obrębie występujących niemal na całym obszarze zadrzewień. W związku z powyższym wszelkie zakazy i ograniczenia winny zostać uwzględnione w procesie planistycznym, zwłaszcza w sytuacjach prowadzących do zmiany przeznaczenia względem dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. Zmiany te mogą być uzależnione od możliwości uzyskania ewentualnych odstępstw od obowiązujących zakazów, przy czym należy dążyć do maksymalnej ochrony siedlisk zwierząt chronionych.

W opracowaniu pn.: „*Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2017- 2030, Aneks II: Ochrona Przyrody*” [...] wskazano występujące w Krakowie cenne przyrodniczo obszary, które powinny zostać objęte ochroną przyrody jako użytki ekologiczne. Jeden z nich – „*Murawy kserotermiczne Bielany*” zlokalizowany jest w obszarze „Bielany”.

Zgodnie z opracowanym obecnie *Powiatowym programem zwiększenia lesistości Miasta Krakowa na lata 2018-2040* na omawianym obszarze znajdują się tereny przeznaczone do zalesienia, których możliwość realizacji powinna zostać umożliwiona w planie miejscowym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinien w swych zapisach utrzymać jak największą ilość terenów zieleni, w tym głównie poprzez zachowanie zieleni wysokiej z uwagi na jej walory krajobrazowe oraz wpływ na zachowanie bioróżnorodności. W tym kontekście, istotna jest również rola zieleni towarzyszącej obiektom użyteczności publicznej.

W sąsiedztwie terenów zadrzewionych powinno się pozostawiać strefy wolne od zabudowy i grodzienia, mające na celu ochronę przejściowej strefy ekotonowej - cennej przyrodniczo i istotnej dla utrzymania trwałości zbiorowisk leśnych.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać przebiegający przez obszar opracowania korytarz ekologiczny rzeki Wisły, obszar Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego oraz powiązania widokowe między i obiektami fortecznymi. Koniecznym jest dążenie do maksymalnego ograniczenia negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko i minimalizowania ewentualnych szkód, a w szczególności do niepogarszania warunków funkcjonowania korytarza ekologicznych, co przekłada się m.in. na intensywność zabudowy, udział terenu biologicznie czynnego i obecność zieleni wysokiej.

6. Oczekiwania mieszkańców

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bielany” wpłynęło **78** wniosków, które dotyczyły m.in.:

- przeznaczenia terenów na budowlane;
- przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodziną;
- przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodziną lub wielorodziną;
- przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodziną lub wielorodziną niskiej intensywności;
- przeznaczenia terenu na działkę rekreacyjną;
- przeznaczenia terenów pod zabudowę wielorodziną;
- przeznaczenia terenów pod zabudowę wielorodziną niskiej intensywności z usługami;
- przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową;
- zakazu zabudowy dla terenu;
- Przeznaczenia terenów pod drogi;
- sprzeciw wobec drogi wojewódzkiej 774;
- rozwiązania obsługi komunikacyjnej – połączenia z droga publiczną ogródka jordanowskiego na „Uroczysku Celiny”.

7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Propozycje rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych oparto na ustaleniach obowiązującego Studium uwzględniając :

- aktualny stan zagospodarowania i użytkowania terenów objętych sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej i komunikację,
- uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wydane i procedowane pozwolenia na budowę,
- wytyczne Wydziałów UMK oraz Miejskich Jednostek Organizacyjnych, wnioski instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzenia planu,
- wnioski złożone po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu, innych opracowań (Strategia Rozwoju

Województwa Małopolskiego, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategia Rozwoju Krakowa i Plany Inwestycyjne Gminy Miejskiej Kraków, ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, Politykę Parkingową Miasta Krakowa i Założenia do Planu Zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło energię elektryczną i paliwa gazowe).

Przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania uwzględniają również: wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, analizie i opracowaniu wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę uwarunkowań oraz podsumowanie analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*.

Projekt planu zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozostaje w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.) toteż pod zabudowę zostają przeznaczone tereny, które zostały wyznaczone jako inwestycyjne w Studium. W planie w przeważającej części zostały wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie tereny na których występuje już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (przy ul. Księcia Józefa) otrzymały przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną istniejącą. W projekcie planu utrzymuje się istniejącą zabudowę osiedla wojskowego – zabudowa ta została ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

W projekcie planu utrzymane zostają istniejące tereny zabudowy usługowej. W projekcie planu przyjęto zasadę rozdzielania terenów zabudowy mieszkaniowej od terenów usługowych, aby ochronić tereny mieszkaniowe przed uciążliwościami płynącymi z ich sąsiedztwa. Zakłada się że zabudowa usługowa będzie się koncentrowała tak jak obecnie wzdłuż ul. Księcia Józefa i w środkowej części ul. Orlej (od ul. Księcia Józefa do istniejącego przedszkola), przy której znajdują się przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej oraz szkoła i obiekt sakralny, a więc odbywa się tu koncentracja ludności. Zarówno zabudowę mieszkaniową jak i usługową dopuszcza się w terenie położonym pomiędzy ul. Księcia Józefa, ul. Kruczą i ul. Zakręt, gdzie już w stanie obecnym mamy do czynienia z przemieszaniem zabudowy mieszkaniowej z usługową. Zabudowę usługową i mieszkaniową dopuszcza się również w zachodniej części ul. Księcia Józefa, ponieważ istnieją tu już obiekty usługowe a ponadto są to tereny sąsiadujące z drogą wojewódzką nr 780 i autostradą, gdzie występują niewątpliwie większe uciążliwości. Zabudowa usługowa została też dopuszczona w zachodniej części ul. Sokolej. Wyznaczenie jej właśnie w tym obszarze zostało podyktowane rozwojem zabudowy Bielania w kierunku południowym i zachodnim. Znaczne tereny pod zabudowę usługową zostały wyznaczone również w sąsiedztwie Węzła Mirowskiego. W terenach tych już istnieją: stacja benzynowa i obiekty gastronomiczne.

W projekcie planu przekazanym do opinii i uzgodnień w lipcu 2020 r. pomiędzy ul. Na Wirach i ul. Bielańską wyznaczono, zgodnie z zapisami studium, znaczne nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Zostało to zakwestionowane przez RDOŚ ze względu na występujące tu cenne zbiorowiska roślinne – m.in. łąki rajgrasowe i łęg jesionowo-olszowy,

toteż w wersji projektu planu z listopada 2020 r. tereny te zostały przeznaczone pod tereny zielone w parku krajobrazowym. Ponieważ projekt planu nadal nie uzyskał uzgodnienia ze strony RDOŚ, konieczne było dalsze ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Z kolei uwzględnienie przez prezydenta miasta części uwag spowodowało przeznaczenie z powrotem tych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Przy ustalaniu wskaźnika intensywności zabudowy została wzięta pod uwagę istniejąca intensywność zabudowy, a także wskaźniki intensywności dla terenów zapisane w nieobowiązującym Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. Intensywność zabudowy została tak dobrana, aby największa była w centrum zabudowy Bielán (pomiędzy ul. Księcia Józefa a ul. Sokolą) oraz wzdłuż ul. Księcia Józefa i zmniejszała się w kierunku terenów zielonych czyli w kierunku północnym i południowym. Działanie takie jest zasadne zarówno ze względu na ochronę występującej tu flory i fauny, ale także warunków przewietrzania miasta. Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy zostaje obniżony również (niekiedy pomimo już istniejącej wyższej intensywności) w sąsiedztwie osuwisk, tak by nie dopuścić do zagęszczenia zabudowy i nie doprowadzić do osunięcia się mas ziemnych.

W miejscach występowania osuwisk zostały ograniczone - w stosunku do zasięgu ze studium - tereny przeznaczone pod zabudowę. Decyzja taka została podjęta przez Prezydenta Miasta Krakowa i przekazana na wewnętrznej radzie technicznej pracującej nad ustaleniami planu. W terenach położonych przy budynku głównym wodociągów krakowskich tereny aktualnie przeznaczone pod zabudowę w obowiązującymi MPZP Las Wolski (z korektami tak aby nie ciąć budynków) zostały przeznaczone w sporządzanym projekcie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach osuwiskowych. W terenach tych nie ma możliwości powstawania nowej zabudowy, a jedynie utrzymanie istniejącej. W terenach osuwiskowych położonych na południe od ul. Kaszubskiej w części ograniczono zasięg terenów inwestycyjnych poprzez przeznaczenie pod tereny zielone bądź przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach osuwiskowych (bez możliwości wznoszenia nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej). Decyzja taka została podjęta w związku z faktycznym uruchomieniem osuwiska w tym miejscu w ostatnich latach (potwierdzone w Uchwale Rady Miasta Krakowa Uchwała Nr XI/104/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie wyznaczenia obszaru położonego w rejonie ul. Kaszubskiej w Krakowie, na którym to obszarze obowiązuje zakaz budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków. Zakazuje się w granicach tej strefy także lokalizacji infrastruktury technicznej). W ślad za tym PIG zmienił zasięg strefy aktywności osuwiska. Istnieje więc niebezpieczeństwo osunięcia się zabudowy znajdującej się bezpośrednio nad osuwiskiem w przypadku większego dociążenia terenu np. nowymi obiektami czy rozbudową lub nadbudową obiektów istniejących. Na terenach sąsiadujących z osuwiskami, w których dopuszczono nowa zabudowę tak zostały wyznaczone linie zabudowy aby ograniczyć zagrożenie osuwania się mas ziemnych (10m od granicy osuwiska).

Wysokość zabudowy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej została ograniczona do 9m. Zespół sporządzający projekt ma świadomość, że w terenie istnieje zabudowa przewyższająca 9m, nie ma jednak możliwości jej podwyższenia ze względu na

zapisy Studium, a także zapisy obowiązującego Planu ochrony Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego uwzględniającego zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Skawiński Obszar Łąkowy (PLH 120079) oraz zakres planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dębnicko-Tyniecki Obszar Łąkowy (PLH 120065) przyjęte uchwałą Nr XIII/164/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 września 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2019 r. poz. 7263).

W części południowej i zachodniej projektowanego planu obowiązują już mpzp Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa (obszar nr 27, 28, 29, 30, 31). Plany te zostały sporządzone głównie w celu ochrony przed zabudową terenów, które w Studium zostały wyłączone z powstawania nowej zabudowy kubaturowej. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium oraz istniejącego zainwestowania, gdyż głównym celem było zachowanie i ochrona jak największej powierzchni istniejących i niezagospodarowanych terenów rolniczych oraz zieleni. Takie też ustalenia zostały wpisane do sporządzanego projektu planu. Plan utrzymuje więc istniejące tereny rolnicze w zachodniej części sporządzanego planu, gdyż z jednej strony są to obszary cenne pod względem przyrodniczym (występują tu m.in. łąki rajgrasowe i zbiorowiska szuwarów turzycowych, łąki wilgotne i zmiennowilgotne, ale także murawy kserotermiczne). Ponadto tereny położone wzdłuż doliny rzeki Sanki stanowią korytarz ekologiczny pozwalający na migrację zwierząt i roślin, z drugiej strony tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i autostrady, stwarzających uciążliwości dla człowieka, zwłaszcza oddziaływania hałasu. Poza tym pozostawienie tych terenów jako niezabudowane odgrywa ważną rolę w przewietrzaniu miasta.

Zachowane zostają tereny łąk i pastwisk pomiędzy ul. Orlą, ul. Mirowską i ul. Skalną również, ze względu na występujące tu walory przyrodnicze (siedliska leśna na gruntach grądowych i łągowych i łąki rajgrasowe), ale także ze względu na obecność osuwisk, w tym osuwiska aktywnego.

Nie bez znaczenia jest też fakt, że tereny pozostawione jako nie inwestycyjne (położone w południowej i zachodniej części planu), są to obszary zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia wałów przeciwpowodziowych dla wody Q1%.

Jako tereny zielone pozostawione zostają również tereny pomiędzy ulicą Bielańską i ul. Orlą ze względu na występujące tu murawy kserotermiczne, które są planowane do objęcia ochroną w postaci Użytku ekologicznego Murawy Kserotermiczne Bielany. W miejscu tym zostały wyznaczone tereny zielone.

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

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

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*. Założono zachowanie istniejących układów urbanistycznych zabudowy mieszkaniowej i usługowej ale także istniejących dróg. Wprowadzono zakaz realizacji

zabudowy w układzie szeregowym. W projekcie określona została minimalna wielkość działki budowlanej na 800 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 500 m² - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

W obszarze objętym planem utrzymano istniejące tereny usługowe wzdłuż ul. Księcia Józefa. Wskazano też miejsce na rozwój nowego centrum usługowego, którego rozbudowa może być konieczna w przypadku poszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a tym samym zwiększenia liczby mieszkańców obszaru.

1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Występujące na obszarze planu walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione i chronione w projekcie planu poprzez wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy. Zgodnie z projektem planu istnieje możliwość realizacji elewacji ze wszystkich materiałów za wyjątkiem blachy i sidingu z tworzyw sztucznych. Dopuszczono też kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

Z uwagi na położenie obszaru planu w Bielańsko -Tynieckim Parku Krajobrazowym przyjęto rygorystyczne zasady kształtowania zabudowy: nakazano stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 37° do 45° (z wyłączeniem dachu łamanego i kopertowego), z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, a tylko dla zabudowy usługowej położonej w sąsiedztwie Węzła Mirowskiego nakazano stosowanie zielonych dachów ekstensywnych.

W celu zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych w projekcie planu wprowadzono ograniczenia w zakresie kolorystyki oraz materiałów elewacji i pokryć dachowych. Obowiązuje stosowanie kolorystyki w odcieniach bieli, beżu lub szarości lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak cegła, klinkier, kamień i drewno. Dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 37° do 45° obowiązują następujące zasady:

- a) *nakaz stosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, w przypadku materiałów tradycyjnych - kolor naturalny;*
- b) *nakaz stosowania jednego koloru dachów w obrębie jednej działki.*

W planu dopuszczono iluminację światłem białym obiektów wraz z ich otoczeniem.

Walory krajobrazowe są chronione w planie poprzez ustalenie zasad dotyczących kształtowania zieleni. Na rysunku projektu planu zostały wskazane dominanty i osie widokowe. W obszarze planu występują wysokie wartości krajobrazowe, takie jak charakterystyczne miejsca obserwacji widoków i panoram.

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zapisów o ochronie istniejącej zieleni wysokiej, ze szczególnym uwzględnieniem drzew wskazanych do zachowania i ochrony na rysunku planu, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu lub kompensacja ale koniecznie w ramach terenu inwestycji.

Mając na uwadze ochronę zwierząt wprowadza się w projekcie planu nakaz wykończenia elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków. Nakazuje się też stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Odnosząc się do ochrony gruntów rolnych i leśnych to na obszarze planu nie występują obszary leśne, liczne są natomiast grunty orne i łąki. W projekcie planu zachowano bardzo dużo terenów rolnych i łąkowych ze względu na występujące tu łąki rajgrasowe i zbiorowiska szuwarów turzycowych, łąki wilgotne i zmiennowilgotne ale także murawy kserotermiczne. Na ich części dopuszczono zalesienie zgodnie ze wskazaniem zapisanym w Programie zwiększania lesistości. W terenie objętym planem zachowano również tereny ogródków działkowych przy ul. Oszustowskiego.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono poprzez oznaczenie na rysunku planu zabytków ujętych zarówno w rejestrze jak i w gminnej ewidencji zabytków. W ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące zabytków ujętych w gminnej ewidencji.

1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kładzie nacisk i uwzględnia wymagania dotyczące ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także zwraca uwagę na osoby ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzanie rozwiązań. Wymagania te zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów niezależnie od ustaleń planu: szybów windowych, zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W wymaganiach wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w zasadach kształtowania nawierzchni zapisano ponadto nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez zapis odnośnie konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową.

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

W zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały również zawarte ograniczenia zabudowy, ze względu na występowanie osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych a także terenów o spadkach terenu powyżej 12%.

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bielany” walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- Utrzymanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- Wskazanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową,
- Uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, w szczególności określenie przyszłych kosztów na wykup nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomości gminnych.

1.7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione w projekcie planu 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). Przy czym pod inwestycje takie wskazano minimalną ilość terenów osób fizycznych i prawnych. W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego 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.

1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Ministerstwem Obrony Narodowej, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

1.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu uwzględniających potrzeby społeczeństwa, a które związane są z zagospodarowaniem przestrzennym niniejszego obszaru:

- Zapisanie zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w sposób chroniący istniejący układ urbanistyczny przed dogęszczaniem zabudowy oraz przebudową zmieniającą charakter obszaru,
- Ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
- Stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- Ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego,
- Założenie utrzymania i rozbudowy infrastruktury.

1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych

Teren objęty opracowaniem charakteryzuje się rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, która obejmuje cały obszar i zaspokaja obecne potrzeby odbiorców z tego rejonu. Większość sieci infrastruktury technicznej zlokalizowana jest wzdłuż istniejących dróg. Niektóre z elementów infrastruktury technicznej, takie jak ZUW „Bielany” czy ujęcie wody na rzece Sance, stanowią strategiczne dla miasta elementy miejskiej infrastruktury technicznej.

Obszar projektu planu znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa. Sieć wodociągowa zlokalizowana jest głównie wzdłuż dróg. W granicach analizowanego obszaru (przy ul. Mirowskiej) zlokalizowane jest ujęcie wód powierzchniowych na rzece Sance oraz Zakład Uzdatniania Wody „Bielany”. Na terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z całej zlewni na obszarze objętym analizą jest lokalna oczyszczalnia ścieków „Bielany” zlokalizowana przy ul. Bielańskiego.

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. Źródłem zasilania w energię elektryczną są stacje transformatorowe SN/nN. W terenie występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Na obszarze brak jest sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

Obszar objęty projektem planu znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła. Znajduje się jednak w zasięgu sieci gazowej.

1.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało spełnione poprzez:

- Składanie wniosków do projektu planu w okresie **10.05.2019 r.- 28.06.2019 r.**
- Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w okresie **29.03.2021 r. – 27.04.2021 r.** i przeprowadzenie **dyskusji publicznej w dniu 30.03.2021 r.**
- Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w okresie **04.10.2021 r. – 02.11.2021 r.** i przeprowadzenie **dyskusji publicznej w dniu 19.10.2021 r.**

1.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1429 ze zm.) – 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 także podlega udostępnieniu w trybie przytoczonej ustawy o dostępie do informacji publicznej.

Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie www.bip.krakow.pl.

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

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa.

Na terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z całej zlewni na obszarze objętym projektem jest lokalna oczyszczalnia ścieków „Bielany” zlokalizowana przy ul. Bielańskiego.

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

W ustaleniach przeznaczenia i zasad zagospodarowania i warunków zabudowy wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne. Przeprowadzono analizy społeczne. Sporządzenie projektu planu poprzedziło zebranie i przeprowadzenie analizy wniosków mieszkańców. Po ukazaniu się ogłoszenia w prasie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielany” wpłynęło **78** wniosków do planu.

Wnioski te dotyczyły:

- Przeznaczenia terenów na budowlane;
- Przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodzinną;
- Przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodzinną lub wielorodzinną;
- Przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodzinną lub wielorodzinną niskiej intensywności;
- Przeznaczenia terenu na działkę rekreacyjną;
- Przeznaczenia terenów pod zabudowę wielorodzinną;
- Przeznaczenia terenów pod zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności z usługami;
- Przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową;
- Zakazu zabudowy dla terenu;
- Przeznaczenia terenów pod drogi;
- Sprzeciw wobec drogi wojewódzkiej 774;
- Rozwiązania obsługi komunikacyjnej – połączenia z droga publiczną ogródka jordanowskiego na „Uroczysku Celiny”.

Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oparto o wytyczne określone w Studium.

Podczas sporządzania projektu planu wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe takie jak Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru Bielany, Prognozę oddziaływania na środowisko a także wytyczne uzyskane na etapie zawiadomień o przystąpieniu do planu miejscowego obszaru Bielany.

Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania i zabudowy terenu przeprowadzono ponadto analizy ekonomiczne. Do projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

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

Zgodnie z projektem planu obszar ma być obsługiwany głównie w oparciu o istniejący układ drogowy. Teren posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci ulicznej poprzez podstawowy układ drogowy, składający się z:

- Autostrady A4 – drogi klasy A (krótki odcinek wraz z częścią węzła „Kraków-Bielany” znajduje się w obszarze planu),
- ulicy Księcia Józefa – drogi klasy G (od strony wschodniej do skrzyżowania z ul. Mirowską) o kategorii wojewódzkiej,
- ulicy Mirowskiej – drogi klasy głównej (G) o kategorii gminnej,
- drogi wojewódzkiej nr 780, łączącej ul. Księcia Józefa z Węzłem Mirowskim (o przebiegu równoległym do autostrady A4),

Pozostałe ulice tworzą układ uzupełniający (ulice: Orla, Skalna, Dworna, Sępia, Sokola). Drogi te zapewniają użytkownikom komunikacji indywidualnej dostęp zarówno do centrum jak i poza Kraków.

Obsługę komunikacją zbiorową obszaru mpzp zapewniają linie autobusowe przebiegające w ciągu ul. Księcia Józefa (109, 209, 219, 229, 239, 269 oraz nocna linia 605), ul. Orlej (linia nr 102) oraz ul. Mirowskiej (linie 249, 259). W rejonie skrzyżowania ul. Księcia Józefa z ul. Astronautów zlokalizowana jest pętla autobusowa. Przystanki komunikacji zbiorowej zlokalizowane są w odległości dojścia pieszego, która nie przekracza 500 m.

Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, która obejmuje cały obszar i zaspokaja obecne potrzeby odbiorców z tego rejonu. Większość sieci infrastruktury technicznej zlokalizowana jest wzdłuż istniejących dróg. Niektóre z elementów infrastruktury technicznej, takie jak ZUW „Bielany” czy ujęcie wody na rzece Sance, stanowią strategiczne dla miasta elementy miejskiej infrastruktury technicznej.

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa. Sieć wodociągowa zlokalizowana jest głównie wzdłuż dróg. W granicach analizowanego obszaru (przy ul. Mirowskiej) zlokalizowane jest ujęcie wód powierzchniowych na rzece Sance oraz Zakład Uzdantniania Wody „Bielany”.

Obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa. Na terenie obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej. Głównym odbiornikiem ścieków z całej zlewni na obszarze objętym analizą jest lokalna oczyszczalnia ścieków „Bielany” zlokalizowana przy ul. Bielańskiego.

Cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

Analizowany obszar w całości pokryty jest siecią energetyczną zasilającą w energię elektryczną obiekty kubaturowe położone na tym terenie. Źródłem zasilania w energię elektryczną są stacje transformatorowe SN/nN. W terenie występują linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Na obszarze brak jest sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

Obszar znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego. Budynki ogrzewane są w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

III. Zgodność z wynikami analizy w zagospodarowaniu przestrzennym

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

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

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

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

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, zarządzanie 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.

Tabela 1. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Bielany”

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 344 600					-1 344 600
2	1 344 600				2 523 863	1 179 263
3	1 344 600	2 257 458	431 194		2 523 863	-647 002
4	1 344 600	2 257 458	431 194			-3 170 864
5	1 344 600	2 257 458	431 194	166 738		-3 004 126
6	1 344 600	2 257 458		250 107		-3 351 951
7		2 257 458		416 845		-1 840 613
8				833 690		833 690
9				833 690		833 690
10				833 690		833 690
	8 067 600	11 287 290	1 293 581	3 334 759	5 047 725	-9 678 825

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 9,7 mln zł (Tabela 1). W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykonaniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz z wykupem nieruchomości pod układ drogowy.

V. PODSUMOWANIE

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