

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

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Wydział Planowania Przestrzennego**  
**Pracownia Urbanistyczna 3**

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



**Kraków**

lipiec 2022 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU .....</b>	<b>1</b>
1. PODSTAWA SPORZĄDZANIA PLANU I MATERIAŁY WEJŚCIOWE .....	1
2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO GRANICAMI PLANU.....	1
2.1. Położenie obszaru.....	1
2.2. Powiązania zewnętrzne.....	2
2.3. Powiązania komunikacyjne .....	2
3. PRZEBIEG PROCEDURY PLANISTYCZNEJ .....	2
4. ODNIESIENIE DO SYNTETY UWARUNKOWAŃ.....	4
5. OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM .....	5
6. INFORMACJA O ZAPEWNIENIU ZGODNOŚCI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „KAPELANKA” Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA .....	6
6.1. Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem.....	6
6.2. Ustalenia strukturalnych jednostek urbanistycznych .....	7
6.3. Zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z Studium .....	9
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>10</b>
1) WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY.....	10
2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE .....	11
3) WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM GOSPODAROWANIA WODAMI I OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH .....	11
4) WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	11
5) WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA, A TAKŻE POTRZEBY OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI .....	11
6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI.....	11
7) PRAWO WŁASNOŚCI .....	12
8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA .....	12
9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO .....	12
10) POTRZEBY W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWYCH, A TAKŻE POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI.....	12
11) ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ.....	14
12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYŚCZOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH.....	14
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY .....</b>	<b>15</b>
<b>IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>16</b>
<b>V. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>17</b>

## SPIS RYCIN

RYS. 1. GRANICE OBSZARU PLANU. ....	1
RYS. 2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW. PLANSZA K1 STUDIUM.....	7

# I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

## 1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe

Podstawą opracowania uzasadnienia jest wymóg wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022, poz. 503), tj. „Wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) wraz z uzasadnieniem.”. Do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka” zwanego dalej planem, przystąpiono w wyniku Uchwały Nr LII/1437/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 stycznia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana *Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka”*, na podstawie ww. ustawy. 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.

## 2. Charakterystyka obszaru objętego granicami planu

### 2.1. Położenie obszaru

Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do Uchwały Nr LII/1437/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 stycznia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka” i obejmują obszar położony w południowo-zachodniej części miasta Kraków, w Dzielnicy VIII Dębniki i przebiegają:

- od północy i północno-zachodu: ul. Kobierzyńską;
- od południa: ul. S. Grota-Roweckiego;
- od wschodu: wzdłuż ul. Kapelanka - granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ujście Wilgi” przyjętego uchwałą nr CXIII/1127/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2006 r. oraz granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa Etap A-84” przyjętego uchwałą nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 13,0 ha.

Rys. 1. Granice obszaru planu.



## **2.2. Powiązania zewnętrzne**

Obszar objęty projektem planu graniczy z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- od wschodu: z obowiązującym od 18 października 2018 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dla Wybranych Obszarów Przyrodniczych Miasta Krakowa Etap A-84” (Uchwała nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.);
- od wschodu: z obowiązującym od 17 sierpnia 2006 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ujście Wilgi” (Uchwała nr CXIII/1127/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2006 r.).

oraz od północnego-zachodu na dzień opracowania uzasadnienia ze sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kobierzyńska-Pychowicka” (Uchwała Nr LV/1530/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2021 r.).

## **2.3. Powiązania komunikacyjne**

Przedmiotowy obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy składający się z ul. S. Grota-Roweckiego i ul. Kapelanka - dróg powiatowych klasy zbiorczej. Ponadto sieć komunikacyjną uzupełnia ul. Kobierzyńska - droga powiatowa łącząca ul. Kapelanka z ul. S. Grota-Roweckiego oraz ul. J. Brożka.

Układ drogowy charakteryzuje się wyposażeniem w odpowiedniej szerokości jezdnie, chodniki dla pieszych i oświetlenie uliczne, a także fragmentarycznie w ścieżki rowerowe.

Plany inwestycyjne miasta przewidują w przyszłości budowę linii metra. Wg Studium planowana lokalizacja przystanku metra znajduje się w południowo-wschodniej części przedmiotowego projektu planu - skrzyżowanie ul. Kapelanka, ul. J. Brożka i ul. S. Grota-Roweckiego.

Oferta miejskiej komunikacji zbiorowej w obszarze projektu planu jest bardzo dobra. Obszar jest dostępny z przystanków autobusowych i tramwajowych zlokalizowanych w ciągu ul. Kapelanka, J. Brożka i S. Grota-Roweckiego

## **3. Przebieg procedury planistycznej**

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr LII/1437/21 z dnia 27 stycznia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka”.

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 12 lutego 2021 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 12 marca 2021 r.

W dniu 16 lutego 2021 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania projektu planu.

W dniu 26 maja 2021 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krakowie.

W dniu 17 czerwca 2021 r. wystąpiono o zaopiniowanie projektu planu do Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, która w dniu 28 czerwca 2021 r. wydała opinię pozytywną z uwagami (Opinia Nr 212/2021).

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 1991/2021 z dnia 16 lipca 2021 r. Złożono 5 wniosków (1 uwzględniony, 4 uwzględnione

częściowo), w tym łącznie 29 postulatów (z których 23 postulaty dotyczyły materii planistycznej).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany w lipcu 2021 r. celem zaopiniowania i uzgodnień ustawowych (I). W wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień, w tym opinii z uwagami od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Małopolskiego Państwowego Inspektora Sanitarnego, do projektu planu wprowadzono zmiany.

We wrześniu 2021 r. przekazano projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko celem ponownego zaopiniowania i uzgodnień (II). W związku z opinią z uwagami Geologa Powiatowego, projekt planu skorygowano o wnioskowane zapisy.

W październiku 2021 r. przekazano projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko celem ponownego zaopiniowania (III). Projekt planu wraz z prognozą otrzymał wymagane opinie, w związku z czym przygotowano wyłożenie do publicznego wglądu.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ukazało się 15 października 2021 r. na tablicach ogłoszeń, w BIP oraz w gazecie (Gazeta Krakowska). Ogłoszenie wraz z obwieszczeniem z dnia 15.10.2021 r. zostało anulowane ze względu na przyjęcie ustawy o zmianie ustaw o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw, w którym wprowadzono zmianę dotyczącą wielkości mocy urządzeń wytwarzających energię z OZE z obecnie obowiązującej 100 kW na 500 kW. W związku z tym zmieniły się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które weszły w życie 30 października 2021 r.

W związku z powyższym 23 października 2021 r. opublikowano ogłoszenie i obwieszczenie o anulowaniu ogłoszenia z dnia 15.10.2021 r. i o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada do 1 grudnia 2021 r. W okresie trwania wyłożenia w dniu 18 listopada przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, Pl. Wszystkich Św. 3-4, sala Obrad, godz. 15:30. Uwagi można składać do 15 grudnia 2021 r.

W dniu 31 grudnia 2021 r. zostało wydane Zarządzenie nr 3860/2021 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka”, w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu. W terminie zgłoszono 8 uwag.

Prezydent Miasta uwzględnił w całości lub częściowo część postulatów zawartych w uwagach, co wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu.

Zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag dotyczyły przede wszystkim:

1. W terenie U.1:
  - a) podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m na 25 m,
  - b) zmiana wskaźnika intensywności zabudowy (0,2 - 3,0 na 0,5 - 3,5),
  - c) korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
2. W terenie U.2:
  - a) korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) zawężenie strefy zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym.
3. W terenie UC/U.1:
  - a) usunięcie obowiązującej linii zabudowy oraz korekta przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) częściowe usunięcie strefy zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym przy granicy z terenem U.2 oraz częściowe zawężenie tej strefy od ul. Kapelanka (KDZT.2),
  - c) usunięcie linii regulacyjnej wysokości zabudowy i zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla całego terenu na 25 m.
4. Usunięcie strefy kształtowania przestrzeni publicznych z projektu planu i usunięcie zapisów w tekście.
5. Usunięcie strefy ochrony widoku z projektu planu i usunięcie zapisów w tekście.
6. Zmiana zapisów dla strefy zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym dotyczących w szczególności zmniejszenia minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego z 80% na 60%

7. Wyznaczenie w terenie UC/U.1 *strefy ochrony przed hałasem*, w obrębie której ustala się zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie przed hałasem za wyjątkiem budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu turystyki. Likwidacja zakazu lokalizacji usług podlegających ochronie przed hałasem odnoszącego się do całego terenu UC/U.1).
8. W terenie U.1 oraz terenie U.2, gdzie ustalony jest zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie przed hałasem, dodano wyjątek odnoszący się do budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu turystyki.
9. Dopuszczenie w terenie drogi o symbolu KDZT.2 (ul. Kapelanka) kładek pieszych  
W dniu 8.04.2022 r zmieniony projekt planu został wysłany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. Otrzymał negatywne uzgodnienie Zarządu Województwa Małopolskiego.

W wyniku braku uzgodnienia wprowadzono następujące zmiany;

1. Teren zieleni urządzonej o symbolu ZP.1 włączono do Terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U.2, z zachowaniem ustalonych dla niego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Wprowadzono strefę zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym.
3. Wprowadzono strefę ochrony przed hałasem gdzie ustalony jest zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie przed hałasem, dodano wyjątek odnoszący się do budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu turystyki.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie 3.05.2022r.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 16 maja do 13 czerwca 2022r. ukazało się 6 maja 2022r na tablicach ogłoszeń, w BIP oraz w gazecie (Gazeta Krakowska). W okresie trwania wyłożenia w dniu 19 maja 2022r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, Pl. Wszystkich Św. 3-4, sala Obrad, godz. 15:30. Uwagi można było składać do 27 czerwca 2022r.

W dniu 15 lipca 2022 r. uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 1985/2022 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka”, w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

#### **4. Odniesienie do syntezy uwarunkowań**

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach obowiązującego Studium, w którym określono m.in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, a także funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), z uwzględnieniem:

- aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- struktury własności gruntów,
- uwarunkowań wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego,
- uwarunkowań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
- wydanych oraz procedowanych decyzji administracyjnych,
- wytycznych wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wytycznych instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
- wniosków złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- innych opracowań (Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Krakowa, Planu ograniczania skutków powodzi oraz odwodnienia miasta Krakowa,

Programu Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa, Założeń do Planu Zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, planów obowiązujących w sąsiedztwie, ustaleń nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa),

- wskazań zawartych w podstawowym opracowaniu ekofizjograficznym.

Kierunki zagospodarowania obszaru „Kapelanka” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań*.

Obszar projektu planu jest w większości zainwestowany. Tereny zainwestowane stanowią głównie zabudowa usługowa z centralnie umiejscowionym obiektem handlu wielkopowierzchniowego wraz z wewnętrzną infrastrukturą komunikacyjną, parkingiem oraz stacją paliw. W południowo-zachodniej części obszaru znajdują się parterowe obiekty usługowe oraz parkingi, zaś w części południowej obszaru obiekty salonu i serwisu samochodowego. W południowej części obszaru, w sąsiedztwie skrzyżowania ulic: Kapelanka i S. Grota-Roweckiego, zlokalizowany jest budynek zamieszkania zbiorowego - hotel.

Obszar w większości zainwestowany jest pod obiekty usługowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. Elementem znaczącym jest również napowietrzna linia wysokiego napięcia, zlokalizowana w granicach przedmiotowego obszaru. Występujące w przedmiotowym obszarze tereny zieleni urządzonej to przede wszystkim wyróżniająca się zieleń stanowiąca otoczenie hotelu oraz sąsiedztwo dróg i ciągów pieszych.

Ustalone planem miejscowym zainwestowanie powinno stanowić kontynuację istniejącej zabudowy usługowej. Wskazania syntezy zostały uwzględnione w projekcie planu.

## 5. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium oraz istniejącego zainwestowania. W projekcie planu miejscowego obszaru „Kapelanka” wyznaczone zostały tereny:

- **U.1, U.2 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi:
  - maksymalna wysokość zabudowy: **25 m**,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
- **UC/U.1 jako Teren rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektem handlowym wielkopowierzchniowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub budynkami usługowymi:
  - maksymalna wysokość zabudowy: **25 m**,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
- **ZPz.1, ZPz.2 jako Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne skwery i zieleńce:
  - zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej: **5 m**,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**;
- **Tereny komunikacji** z podziałem na:
  - **KDZT.1, KDZT.2, KDZT.3 jako Tereny dróg publicznych** – klasy zbiorczej wraz z wydzielonym torowiskiem tramwajowym,
  - **KDL.1 jako Teren drogi publicznej** – klasy lokalnej,
  - **KDD.1 jako Teren drogi publicznej** – klasy dojazdowej,
  - **KDX.1 jako Teren ciągu pieszego**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg pieszy.

Bilans terenów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka” przedstawia się następująco:

Przeznaczenie terenów	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
U	2,97	22,90
UC/U	4,80	37,05
ZPz	0,12	0,92
KDZT	4,08	31,47
KDL	0,61	4,72
KDD	0,32	2,51
KDX	0,06	0,43
<b>SUMA:</b>	<b>12,96</b>	<b>100,00</b>

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

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

### 6.1. Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kapelanka” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej wskazanej w Studium pod **nr 16 Ruczaj-Kobierzyn**.

Mpzp obszaru „Kapelanka” obejmuje następujące kategorie terenów (*funkcje*):

#### **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, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie.



**Funkcja dopuszczalna** – Zieleń urządzona i nieurzadzona, m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

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

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa w tym budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (realizowaną jako zieleń urządzona).

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

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

**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.

Rys. 2. Kierunki zagospodarowania wyodrębnionych kategorii terenów. Plansza K1 Studium.



**6.2. Ustalenia strukturalnych jednostek urbanistycznych**

[z KARTY JEDNOSTKI 16]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...);</li> <li>• Usługi (w tym handel wielkopowierzchniowy) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Kapelanka do utrzymania;</li> <li>• Usługi w rejonie ul. Kobierzyńskiej i ul. Kapelanka do przekształceń w centrum handlowo-rozrywkowe;</li> <li>• (...);</li> <li>• Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków metra;</li> <li>• (...);</li> <li>• Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Kobierzyńską (...).</li> </ul>
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...);</li> <li>• Tereny usług (U);</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>H</sub>);</li> <li>• (...);</li> <li>• Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>																														
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...);</li> <li>• Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;</li> <li>• (...);</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, (...);</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>H</sub>) min. 20%;</li> <li>• (...).</li> </ul>																														
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (...);</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług w tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>H</sub>) do 25m, (...);</li> <li>• (...).</li> </ul>																														
środowisko kulturowe	<p>(...) Występują odcinki historycznych traktów drożnych (wzdłuż ul. Kobierzyńskiej) (...).</p> <p><u>Strefy ochrony konserwatorskiej:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (...);</li> <li>• Ochrony i kształtowania krajobrazu – obejmuje cały obszar objęty analizą;</li> <li>• (...).</li> </ul>																														
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q<sub>0,1%</sub> (rzeka Wilga) - fragmentarycznie (w południowo-wschodniej części obszaru);</li> <li>• Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q<sub>1%</sub> - fragmentarycznie (w północno-wschodniej części obszaru);</li> <li>• (...);</li> <li>• Korytarze ekologiczne;</li> <li>• Obszary wymiany powietrza;</li> <li>• (...).</li> </ul> <p>Wzdłuż granicy analizowanego obszaru – wzdłuż fragmentu ul. Kobierzyńskiej przebiega granica otuliny Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego</p>																														
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> <li>– (...),</li> <li>– ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. południowa), (...)- w klasie G,</li> <li>– ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (cz. północna) - w klasie Z,</li> <li>– (...),</li> <li>– planowana ul. 8 Pułku Ułanów - w klasie Z;</li> </ul> </li> <li>• Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>– planowana linia metra (kierunek Kliny) z przystankami: 8 Pułku Ułanów/ Grotą-Roweckiego, (...),</li> <li>– linia tramwajowa w ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego (...),</li> <li>– linie autobusowe komunikacji miejskiej (w ulicach lokalnych i wyższych klas).</li> </ul> </li> </ul>																														
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;</li> <li>• (...);</li> </ul> <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV; (...).</li> <li>• (...).</li> </ul>																														
<b>BILANS TERENU</b>																															
szczegółowy <b>[CAŁEJ JEDNOSTKI]</b>	<table border="1"> <tr> <td>MN</td> <td>75.76</td> <td>16.72</td> </tr> <tr> <td>MNW</td> <td>17.82</td> <td>3.93</td> </tr> <tr> <td>MW</td> <td>220.40</td> <td>48.64</td> </tr> <tr> <td>U</td> <td>43.72</td> <td>9.65</td> </tr> <tr> <td>U<sub>H</sub></td> <td>11.00</td> <td>2.43</td> </tr> <tr> <td>ZC</td> <td>2.04</td> <td>0.45</td> </tr> <tr> <td>ZU</td> <td>43.25</td> <td>9.54</td> </tr> <tr> <td>ZR</td> <td>8.06</td> <td>1.78</td> </tr> <tr> <td>KD</td> <td>31.10</td> <td>6.86</td> </tr> <tr> <td></td> <td>453.1 ha</td> <td>100 %</td> </tr> </table>	MN	75.76	16.72	MNW	17.82	3.93	MW	220.40	48.64	U	43.72	9.65	U <sub>H</sub>	11.00	2.43	ZC	2.04	0.45	ZU	43.25	9.54	ZR	8.06	1.78	KD	31.10	6.86		453.1 ha	100 %
MN	75.76	16.72																													
MNW	17.82	3.93																													
MW	220.40	48.64																													
U	43.72	9.65																													
U <sub>H</sub>	11.00	2.43																													
ZC	2.04	0.45																													
ZU	43.25	9.54																													
ZR	8.06	1.78																													
KD	31.10	6.86																													
	453.1 ha	100 %																													

### 6.3. Zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z Studium

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

- **kierunkami zmian w strukturze przestrzennej**  
oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, m.in. poprzez:
  - utrzymanie usług (w tym handlu wielkopowierzchniowego) o charakterze lokalnym i ponadlokalnym w rejonie ul. Kapelanka poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów **U.1, U.2** oraz **UC/U.1**,
  - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu.
- **funkcjami terenu**  
oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenu wskazanego w Studium w obszarze projektu planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania. Zgodnie z tym:
  - w ramach wskazanego w Studium Terenu usług (U) wyznaczono w projekcie planu:
    - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi o symbolach **U.1, U.2**,
  - w ramach wskazanego w Studium Terenu usług tym handlu wielkopowierzchniowego (U<sub>H</sub>) wyznaczono w projekcie planu:
    - Teren rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektem handlowym wielkopowierzchniowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub budynkami usługowymi o symbolu **UC/U.1**,
  - zgodne z funkcją dopuszczalną ww. przeznaczeń wskazanych w Studium jest przeznaczenie terenów w projekcie planu pod Tereny zieleni urządzonej (**ZPz.1, ZPz.2**),
  - zgodne ze Studium jest przeznaczenie terenów w projekcie planu pod Tereny Komunikacji (**KDZT.1, KDZT.2, KDZT.3, KDL.1, KDD.1, KDX.1**) zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: „Ustalenie 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**  
oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, z parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenu;
- **wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych**  
oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania terenu.  
Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Tom III.1.2 pkt 6).
- **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**  
oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych.  
Zgodnie z wytycznymi uzyskanymi od Miejskiego Konserwatora Zabytków na etapie zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania projektu planu „nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską”.
- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**  
oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium elementami środowiska przyrodniczego.

Nadrzędnym celem planu było stworzenie takich warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców i zwiększą atrakcyjność turystyczną Miasta, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych miała duże znaczenie dla ustaleń projektu planu. W związku z tym jako element ustaleń planu: wyznaczono Tereny zieleni urządzonej (ZPz.1, ZPz.2), wyznaczono na rysunku projektu planu **strefy zieleni towarzyszącej inwestycjom** oraz jako elementy informacyjne wskazano na rysunku projektu planu: **drzewa wyróżniające się w krajobrazie, grupy/skupiska drzew, szpalery drzew (nasadzenia).**

- **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 (KDZT.1, KDZT.2, KDZT.3, KDL.1, KDD.1, KDX.1), wskazanie **przebiegu głównych tras rowerowych układu miejskiego (istniejących i projektowanych)** oraz wskazanie **obszaru możliwej lokalizacji trasy metra (wg Studium)** i **granicy obszaru możliwej lokalizacji przystanku metra (wg Studium).**
- **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. Ponadto wskazano **napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV** i **kablową linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV.**

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

#### **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 Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną. Mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Zasady zagospodarowania

terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy ustalono w §6 i §7 ustaleń projektu planu.

Ponadto projekt planu został skierowany celem opiniowania do Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej.

## 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Szczegółowe zapisy projektu planu mają na celu m.in.: kształtowanie przestrzeni publicznych oraz ochronę i kształtowanie zieleni.

Powyższe zostało zrealizowane poprzez ustalenie w:

- §7 projektu planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy m.in.: ustalenie zasad dotyczących elewacji budynków, zasad kształtowania dachów, w tym stosowanych materiałów i kolorystyki, zasad sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, zasad dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej.
- §8 projektu planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu m.in.: zasad zagospodarowania terenów w obrębie *strefy zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym* w §8 ust. 3,
- §9 projektu planu zasad zgodnie z wymaganiami wynikającymi z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- §14-§19 projektu planu szczegółowych zasad kształtowania zabudowy.

## 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w §8 projektu planu, m.in.: wskazano zasady zagospodarowania terenów w obrębie *strefy zieleni towarzyszącej terenom inwestycyjnym*.

Ponadto, na rysunku projektu planu wskazano zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego – granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W obszarze objętym planem mogą występować siedliska chronionych gatunków zwierząt.

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska UMK.

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

Zgodnie z wytycznymi uzyskanymi od Miejskiego Konserwatora Zabytków na etapie zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania projektu planu „*nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską*”.

## 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zostały uwzględnione poprzez

ustalenia projektu planu zawarte w: §7 ust. 1 pkt 4, §8 ust. 2, 6 i 7, §9 ust. 1 pkt 4, §11-§12.

Ponadto projekt planu został skierowany do opiniowania przez Powiatową Społeczną Radę ds. Osób Niepełnosprawnych, a także do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

## 6) walory ekonomiczne przestrzeni, zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń, które zostały zawarte w §7 tekstu projektu planu,
- wskazanie obszarów rozwojowych tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę usługową),
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wyłączeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

7) **prawo własności** zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zostały uwzględnione na etapie uzgadniania projektu planu z Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu.

9) **potrzeby interesu publicznego** zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym, tj. m.in.:

- rozwój układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia 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.

W tekście planu zawarto ponadto:

- §8 projektu planu wymagań dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- §9 projektu planu zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych,
- §11 projektu planu zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- §12 projektu planu zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.

Ponadto, w trakcie rozpatrywania wniosków do projektu planu wazono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, zostały uwzględnione poprzez określenie w:

- §7 ust. 8 projektu planu zasad dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej),
- §11 projektu planu zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

Z opracowania Syntezy (stan istniejący i uwarunkowania):

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w Krakowie i zlokalizowany jest w podstawowej strefie zaopatrzenia w wodę o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 245,00 m n.p.m.
- Miejska sieć wodociągowa zlokalizowana jest w ul. Grota-Roweckiego, ul. Kobierzyńskiej i w centralnej części obszaru.
- Zgodnie z Uchwałą Nr CXIV/2999/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków odległość projektowanej sieci wodociągowej od budynków winna gwarantować ich stateczność i zostać określona w oparciu

o szczegółową technologię wykonania robót oraz przedstawione rozwiązania konstrukcyjne.

Rozwiązania konstrukcyjne nie są wymagane, jeżeli projektowana sieć wodociągowa lokalizowana jest w odległości:

- dla wodociągów powyżej  $\phi$  500 mm - 8,0 m od zabudowy, licząc od zewnętrznych krawędzi rurociągu po każdej z jego stron oraz 3,0 m bez elementów małej architektury i zadrzewienia,
- dla wodociągów od  $\phi$  300 mm do  $\phi$  500 mm - 5,0 m od zabudowy, licząc od zewnętrznych krawędzi rurociągu po każdej z jego stron oraz 2,0 m bez elementów małej architektury i zadrzewienia,
- dla wodociągów do  $\phi$  300 mm (włącznie) - 3,0 m od zabudowy, licząc od zewnętrznych krawędzi rurociągu po każdej z jego stron oraz 1,0 m bez elementów małej architektury i zadrzewienia.

#### W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej w układzie centralnym z retencją wód opadowych.
- W północno-zachodniej części obszaru przebiega kolektor ogólnospławny o przekroju 2000x2490 mm (tzw. kolektor A), który stanowi główny odbiornik ścieków z południowego - zachodnich terenów miasta Krakowa.
- Istniejąca sieć kanalizacji ogólnospławnej jest zlokalizowana w ul. Grota-Roweckiego i ul. Kapelanka.
- W południowo-wschodniej części planu zlokalizowany jest ciek wodny Wilga.
- Ze względów eksploatacyjnych i realizacyjnych dla miejskiej sieci wodociągowej, według zaleceń Wodociągów Miasta Krakowa S.A. oraz zgodnie z Uchwałą Nr CXIV/2999/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków, planowaną zabudowę należy lokalizować, zachowując odległość min. 5,0 m od zewnętrznych krawędzi kanałów. Ponadto należy pozostawić pas wolny od elementów małej architektury i zadrzewienia o szerokości min. 1,0 m, licząc od krawędzi przewodów.
- Odprowadzenie wód opadowych może nastąpić z zastosowaniem retencji wód opadowych z odprowadzeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w ilości jaka powstaje na tym terenie przy uwzględnieniu współczynnika spływu 0,1 dla deszczu zdarzającego się z prawdopodobieństwem co 2 lata i czasie trawa 15 minut.

#### W zakresie gazownictwa:

- W rozpatrywanym terenie sieci gazowe średniego ciśnienia zlokalizowana jest w ul. Kapelanka, ul. Grota-Roweckiego oraz w ul. Kobierzyńskiej.
- Dla gazociągów lokalizacja projektowanych budowli i urządzeń w stosunku do w/w gazociągów musi być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie”.
- Zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia wynosi:
  - 1,0 m, tzn. 0,5 m po obu stronach gazociągu – dla gazociągów wybudowanych po 2001 r.
  - 3,0 m, tzn. 1,5 m po obu stronach gazociągu – dla gazociągów wybudowanych przed 2001 r.

#### W zakresie ciepłownictwa:

- Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepownicza, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
- Sieć ciepownicza zlokalizowana jest w ul. Kobierzyńskiej, ul. Brożka i ul. Grota-Roweckiego.
- Przy pracach planistycznych należy uwzględnić trasę istniejących sieci cieplnych wraz ze strefą ochronną, licząc od zewnętrznych krawędzi przewodów:
  - dla rurociągów ciepowniczych o średnicy do  $\phi$  150 mm – odległość 2,0 m,
  - dla rurociągów ciepowniczych o średnicy  $\phi$  200 mm –  $\phi$  500 mm – odległość 3,0 m,
  - dla rurociągów ciepowniczych o średnicy powyżej  $\phi$  500 mm – odległość 5,0 m, liczoną od zewnętrznych krawędzi przewodów

#### W zakresie elektroenergetyki:

- Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem jest stacja elektroenergetyczna SE 110/15kV Ruczaj, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznych i kablowym.
- Na obszarze objętym przedmiotowym planem zlokalizowana jest istniejąca linia kablowa i napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Ruczaj – GPZ Dajwór.
- Dla ochrony przed oddziaływaniem pola elektroenergetycznego oraz dla potrzeb eksploatacji tych linii wymagane jest zachowanie wzdłuż nich pasa terenu wolnego od zabudowy po obu stronach licząc od osi linii. Ograniczenia, o których mowa dotyczą także zadrzewień. W Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30.10.2003 r. „w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotykania tych poziomów” (Dz. U. Nr 192, poz. 1883) zasięgi stref nie są określane przy pomocy wymiarów geometrycznych, lecz poziomem dopuszczalnego natężenia pola elektromagnetycznego.
- Według wskazań zarządcy sieci tj. Tauron Dystrybucja, za pas ochrony wolny od zabudowy dla:
  - napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV należy przyjąć pas terenu o łącznej szerokości 22 m (tj. po 11 m od osi w obu kierunkach),
  - kablowej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV należy przyjąć pas terenu o łącznej szerokości 2 m (tj. po 1 m od osi w obu kierunkach).

#### **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało spełnione poprzez:**

- składanie wniosków do projektu planu w okresie 12 lutego 2021 r. – 12 marca 2021 r.,
- uczestnictwo w wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanych w ramach wyłożeń dyskusjach publicznych,
- umożliwienie udziału w dyskusjach publicznych *online*, tj. za pomocą środków porozumiewania na odległość (link do połączenia z platformą zostaje wygenerowany i zamieszczony na stronie planu, a szczegółowe informacje są publikowane w zakładce ZAPROSZENIA pod adresem: [www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne](http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne),
- zgłaszanie uwag do projektu planu, również w formie wiadomości mailowej bez podpisu elektronicznego oraz poprzez składanie formularzy w czasie trwającej dyskusji publicznej),
- dostęp do informacji publicznej, w tym Biuletynu Informacji Publicznej.

#### **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało zrealizowane w sposób wynikający z przepisów. Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) 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 z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej: <http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne>

Ponadto, ustalając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę:

- 1) **analizy ekonomiczne**, tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- 2) **analizy środowiskowe**:
  - a) Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru planu,
  - b) Prognozę oddziaływania na środowisko,
  - c) wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK czy Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie).
- 3) **analizy społeczne**, tj. złożone do projektu planu 5 wniosków, które dotyczyły:
  - a) zagadnień infrastrukturalnych związanych z wytycznymi od jednostek infrastrukturalnych (2 wnioski),
  - b) zachowania terenów zielonych na działkach stanowiących własność Województwa Małopolskiego oraz zachowania oznaczenia Uh zgodnie ze Studium (część 1 wniosku),
  - c) Zapewnienia w jak najszerszym obszarze sporządzanego planu form zieleni urządzonej (1 wniosek),
  - d) Przeznaczenia w terenie zabudowy usługowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę budynkami o charakterze biurowym, hotelowym, usługowym i z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych na wyższych kondygnacjach, określonych we wniosku parametrach zabudowy, wskaźnikach miejsc postojowych, zapewnionej obsłudze komunikacyjnej (1 wniosek),
  - e) Obniżenia dopuszczalnej zabudowy o 10 m w stosunku do przewidzianych parametrów w Studium, nie wliczania zieleni na dachach do powierzchni biologicznie czynnej (część 1 wniosku).

Rozważając aspekt społeczny, przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostęp mieszkańców do usług publicznych.

Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych, zgodny ze Studium i wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów.

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

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

Zgodnie z §1 ww. uchwały, Studium uchwalone uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienione uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r., pozostaje aktualne.

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

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka” wynika z potrzeby:

- 1) opracowania kompleksowego programu funkcjonalnego tej części Krakowa, uwzględniającego przeobrażenia przestrzenne, które nastąpiły od momentu powstania Centrum Handlowego przy ul. Kapelanka;
- 2) porządkowania obecnych i przyszłych procesów inwestycyjnych poprzez stworzenie zasad zagospodarowania obszaru w celu zrównoważonego rozwoju, kształtowania zabudowy o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni;
- 3) integracji przestrzennej i funkcjonalnej obszaru poprzez korygowanie istniejących oraz tworzenie nowych powiązań przestrzennych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

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

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka”, będzie stanowić załącznik nr III do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka”.

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

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu 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 „Kapelanka”**

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	1 024 567					-1 024 567
2	1 024 567				160 650	-863 917
3	1 024 567	208 998	0		160 650	-1 072 915
4	1 024 567	208 998	0			-1 233 565
5	1 024 567	208 998	0	703 511		-530 054
6	1 024 567	208 998		1 055 267		-178 299
7		208 998		1 758 778		1 549 779
8				3 517 555		3 517 555
9				3 517 555		3 517 555
10				3 517 555		3 517 555
	<b>6 147 400</b>	<b>1 044 992</b>	<b>0</b>	<b>14 070 220</b>	<b>321 300</b>	<b>7 199 128</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 7.2 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to wpływami z podatku od nieruchomości.

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kapelanka” nie zaproponowano korekty ustaleń planu.

## **V. PODSUMOWANIE**

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