

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

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**  
**Wydział Planowania Przestrzennego**

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



**Kraków**

SIERPIEŃ 2022 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>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 .....	3
3.	PRZEBIEG PROCEDURY PLANISTYCZNEJ .....	3
4.	ODNIESIENIE DO SYNTETY UWARUNKOWAŃ.....	7
5.	OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM .....	7
6.	INFORMACJA O ZAPEWNIENIU ZGODNOŚCI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „ZAKAMYCZE” Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA11	
6.1.	Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem .....	12
6.2.	Ustalenia strukturalnych jednostek urbanistycznych .....	14
6.3.	Zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z Studium.....	17
<b>II.</b>	<b>SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>19</b>
1)	WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY.....	19
2)	WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE .....	19
3)	WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM GOSPODAROWANIA WODAMI I OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH 20	
4)	WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	20
5)	WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA, A TAKŻE POTRZEBY OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI .....	21
6)	WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI.....	21
7)	PRAWO WŁASNOŚCI .....	21
8)	POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA .....	21
9)	POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO .....	21
10)	POTRZEBY W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWYCH, A TAKŻE POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI.....	22
11)	ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ.....	22
12)	ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH.....	22
<b>III.</b>	<b>ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY .....</b>	<b>23</b>
<b>IV.</b>	<b>WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>24</b>
<b>V.</b>	<b>PODSUMOWANIE .....</b>	<b>25</b>

## SPIS RYCIN:

RYS. 1.	GRANICE OBSZARU PLANU. ....	1
RYS. 2.	SPORZĄDZANE I OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE PLANU. ....	2
RYS. 3.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW. PLANSZA K1 STUDIUM.....	12

# 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 „Zakamycze” zwanego dalej planem, przystąpiono w wyniku Uchwały Nr XVI/338/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 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 sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, 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 XVI/338/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze” i obejmują obszar położony w zachodniej części miasta Kraków, w Dzielnicy VII Zwierzyniec i przebiegają:

- od północy: ul. Olszanicką oraz Chełmską,
- od zachodu: zachodnią granicą miasta Kraków z gminą Liszki;
- od południowego wschodu: fragmentem ul. Zakamycze oraz południową granicą wyznaczonego w Studium Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Rys. 1. Granice obszaru planu.



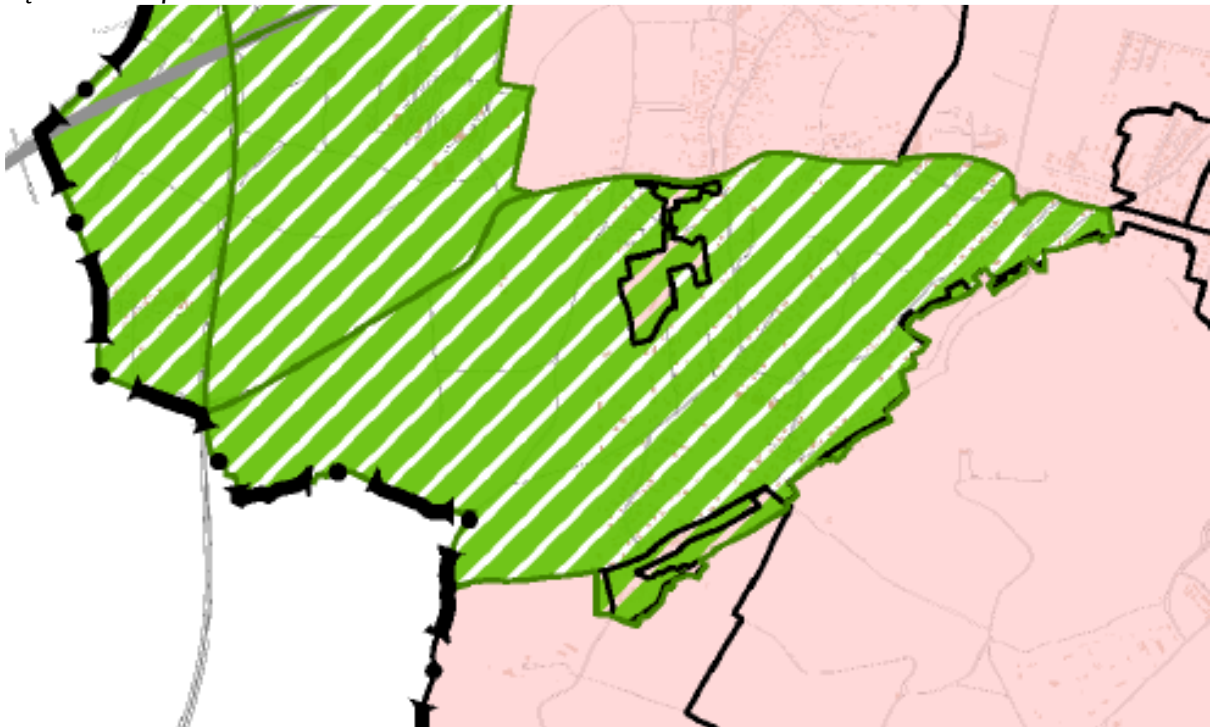
Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 235,4 ha.

## 2.2. Powiązania zewnętrzne

Przedmiotowy obszar graniczy z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- od północy graniczy z obowiązującym od 13 marca 2019 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” (Uchwała Nr VII/120/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2019 r.) oraz z obowiązującym od 11 marca 2021 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olszanica” (Uchwała Nr LIII/1465/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2021 r.),
- od południowego wschodu graniczy z obowiązującym od 22 lipca 2012 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska - Modrzewiowa” (Uchwała Nr XLV/586/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012 r.), oraz z obowiązującym od 9 sierpnia 2010 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Las Wolski” (Uchwała Nr CIII/1385/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.),
- od południa graniczy z obowiązującym od 29 września 2005 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Fortu Skąta” (Uchwała Nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r.).

Rys. 2. Sporządzane i obowiązujące plany miejscowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie planu.



Obszar planu jest częściowo objęty zapisami planistycznymi. W jego granicach obowiązują zapisy 4 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” (obszary nr 17, 21, 23, 24), uchwalony uchwałą Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r.;
- „Otoczenie Lasu Wolskiego” uchwalony uchwałą NR CVIII/1090/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 kwietnia 2006 r.

- „Rejon Fortu Skała” uchwalony uchwałą Nr LXXXIV/846/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2005 r.
- „Rejon Fortu Skała II” uchwalony uchwałą Nr XXI/244/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r.

Na dzień opracowania uzasadnienia obszar miejscowego planu „Zakamycze” od strony północnej graniczy ze sporządzanym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II” (Uchwała Nr CXIX/1879/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r.).

### **2.3. Powiązania komunikacyjne**

Obszar objęty projektem planu posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy składający się z ul. Olszanickiej i ul. Chełmskiej – dróg klasy zbiorczej o kategorii drogi powiatowej. Ponadto sieć komunikacyjną uzupełniają ulice: Junacka, Rzepichy, Zakamycze, Głogowiec, Leśmiana, Orla a także tzw. ulice ślepe takie jak ulica: Wyżgi, Jagiełka, Kosmowskiej.

Poza ul. Olszanicką, ul. Rzepichy, ul. Chełmską oraz ul. Orlą, układ drogowy posiada niewystarczające szerokości, uniemożliwiające minięcie się samochodów jadących z przeciwnych kierunków. Wzdłuż dróg (za wyjątkiem ul. Olszanickiej, ul. Chełmskiej oraz fragmentu ul. Rzepichy) brak jest wyznaczonych miejsc dla ruchu pieszego.

W zachodniej części obszaru przebiega autostrada A4. Nieopodal obszaru planu znajduje się zjazd Rogoziany, który umożliwia dotarcie do Lotniska Kraków - Balice. Z przedmiotowego obszaru nie ma możliwości bezpośredniego włączenia się do ruchu na autostradzie.

Plany inwestycyjne miasta przewidują w przyszłości budowę nowej drogi wzdłuż zachodniej części analizowanego obszaru - tzw. drogi wojewódzkiej nr 774.

Na ofertę komunikacji zbiorowej w obszarze składają się wyłącznie kursy komunikacji autobusowej. Mieszkańcy mają do dyspozycji 4 linie dzienne (3 miejskie i jedną aglomeracyjną). Na obszarze planu swoje kursy wykonuje również jedna linia nocna, kursująca pomiędzy przystankami Dworzec Główny Wschód oraz Kraków Airport.

Na obszarze planu znajdują się tereny, położone w odległości powyżej 0,5 km od przystanków komunikacji zbiorowej.

## **3. Przebieg procedury planistycznej**

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr XVI/338/19 z dnia 22 maja 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”.

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 31 maja 2019 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 12 lipca 2019 r.

W dniu 31 maja 2019 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

W dniu 16 grudnia 2019 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 6 marca 2020 r. wystąpiono o zaopiniowanie koncepcji planu do Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, która w dniu 13 lipca 2020 r. wydała opinię pozytywną z uwagami (Opinia Nr 126/2020).

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1480/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 czerwca 2020 r. Złożono 145 wniosków, z których: 15 uwzględniono w całości; 60 uwzględniono częściowo; 70 nie uwzględniono.

W dniu 30 czerwca 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Krakowie. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 7 lipca 2020 r. wydała opinię pozytywną z uwagami.

Po wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających z opinii MKUA, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sierpniu 2020 r. został przesłany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

W związku z otrzymaniem opinii i uzgodnień warunkowych (Dyrektor Wydziału Kształtowania UMK, ZDMK, ULC) oraz odmowy zaopiniowania projektu mpzp przez RDOŚ, a także negatywnego uzgodnienia ZWM, RDOŚ, GDDKiA projekt planu został poprawiony i w listopadzie 2020 r. przesłany do ponownych opinii i uzgodnień ustawowych.

Na etapie ponownego (II) opiniowania i uzgodnień ustawowych projekt planu otrzymał negatywne uzgodnienie RDOŚ i ZWM. Po wprowadzeniu zmian projekt planu wysłano 17 lutego 2021 r. do ponownego (III) zaopiniowania i uzgodnień ustawowych.

Projekt planu w dalszym ciągu nie otrzymał uzgodnienia ZWM, w związku z czym w marcu złożono zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Decyzją SKO z 31.05.2021 r. uchylono zaskarżone postanowienie w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Po otrzymaniu decyzji SKO, do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z otrzymanego uzgodnienia od Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, wyznaczono w projekcie planu tereny przeznaczone pod użytek leśny i wysłano projekt planu 05.07.2021 r. do kolejnego ponownego opiniowania i uzgodnień (IV). Ponadto zaczęto przygotowanie wniosku o odlesienie obszaru przeznaczonego w projekcie planu pod rezerwę terenową dla drogi wojewódzkiej nr 774.

Ze względu na uzgodnienie warunkowe Zarządu Dróg Miasta Krakowa oraz uwagę zawartą w karcie dla sprawy załatwianej w trybie milczącej zgody, opublikowanej na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego, wprowadzono do projektu planu zmiany i przekazano projekt planu we wrześniu 2021 r. do ponownego uzgodnienia (V).

Dnia 27.10.2021 uzyskana została Decyzja Marszałka Województwa Małopolskiego w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne (znak: RO-V.7151.2.27.2021).

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ukazało się 29 października 2021 r. na tablicach ogłoszeń, w BIP oraz w gazecie (Gazeta Krakowska).

W związku z powyższym, wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 8 listopada do 7 grudnia 2021 r. W okresie trwania wyłożenia w dniu 30 listopada przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, Pl. Wszystkich Św. 3-4, sala Obrad, godz. 15:30. Uwagi można było składać do 23 grudnia 2021 r. W terminie zgłoszono 258 uwag.

Wprowadzono zmiany w projekcie planu po rozpatrzeniu uwag złożonych do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu Zarządzeniem Nr 33/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 stycznia 2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu oraz zmiany wynikające z uzgodnień ustawowych.

Rysunek planu (załącznik nr 1 do uchwały) w części wyróżnionej na rysunku kolorem, w zakresie:

1. komunikacji:

- a) zmiany w liniach rozgraniczających Terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.16 oraz zmiany na Teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.11 (wschodni fragment ul. Zakamycze),
- b) zmiany w liniach rozgraniczających Terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.15 oraz zmiany na Teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.9 (ul. Oświęcimska),
- c) zmiany w liniach rozgraniczających Terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.14 oraz zmiany na Teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.10 (ul. Junacka),
- d) zmiany w liniach rozgraniczających Terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.12 oraz zmiany na Teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.8 (ul. Przyszłości),
- e) zmiany w liniach rozgraniczających Terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.6 oraz zmiany na Teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.3 (ul. K. Wyżgi),
- f) zmiany przebiegu w liniach rozgraniczających Terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.19
- g) zmiany w liniach rozgraniczających Terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.11 (północny fragment ul. Głogowiec),
- h) zmiany w liniach rozgraniczających Terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.8 (ul. I. Kosmowskiej),
- i) usunięcia placu do zawracania w Terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.2,
- j) przesunięcia w liniach rozgraniczających placu do zawracania w Terenach dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: KDD.1 (ul. Zakamycze) oraz KDD.3 (południowy fragment ul. Głogowiec),
- k) usunięcia Terenów ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: KDX.3, KDX.4, KDX.5,
- l) usunięcia Terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.3,
- m) poszerzenia fragmentu Terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.1 (ul. Orła) o „strefę lokalizacji miejsc postojowych”,



oraz związanej w ww. zmianami korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zmiany numeracji terenów.

2. nowo wyznaczonych Terenów :
    - a) Terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej oznaczonego symbolem MWi/U.1,
    - b) Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MN/U.7, MN/U.8, MN/U.9,
  3. zmiany w liniach rozgraniczających Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonego symbolem MN/U.5,
  4. zmian wynikających ze zmian tekstu projektu planu.
- I. Tekst planu w zakresie:
1. nowego elementu informacyjnego – strefy lokalizacji miejsc postojowych (§ 5),
  2. zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej (§ 6),
  3. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy (§ 7),
  4. zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego (§ 13),
  5. ustalenia warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolami MN/U.7, MN/U.8, MN/U.9 (§ 18),
  6. ustalenia przeznaczenia i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania nowego Terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej oznaczonego symbolem MWi/U.1 (§ 20),
  7. wprowadzenia niezbędnych korekt redakcyjnych tekstu projektu planu wynikających z powyższych zmian oraz konieczności dostosowania do obowiązujących aktów prawnych.

Po uzyskaniu ponownych opinii i uzgodnień przygotowano edycję projektu planu do ponownego częściowego wyłożenia do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o ponownym wyłożeniu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ukazało się 27 maja 2022 r. na tablicach ogłoszeń, w BIP oraz w gazecie (Gazeta Krakowska).

Ponowne wyłożenie części projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 6 czerwca do 5 lipca 2022 r. W okresie trwania wyłożenia, w dniu 28 czerwca 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, Pl. Wszystkich Św. 3-4, sala Obrad, godz. 15:30. Uwagi można było składać do 19 lipca 2022 r. W terminie wpłynęły 34 uwagi i pisma, składające się z 78 postulatów. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa Zarządzeniem nr 2236/2022 z dnia 5 sierpnia 2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze” i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag w następujący sposób: 20 postulatów nie uwzględniono, 1 uwzględniono ze względu na zgodność z projektem planu, 57 postulatów to pisma niestanowiące uwag.

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 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, Lokalnego Planu Ograniczania Skutków Powodzi i Profilaktyki Przeciwpowodziowej, Polityki parkingowej, 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 „Zakamycze” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań*.

Obszar sporządzanego projektu planu miejscowego charakteryzuje się różnorodną zabudową, powstałą na przestrzeni lat wraz z rozwojem miasta, w zagłębieniu między Sowińcem a wzgórzem Prochowódka. Budynki znajdujące się na tym obszarze rozciągają się wzdłuż ul. Olszanickiej, ul. Chełmskiej, ul. Rzepichy, ul. Leśmiana, ul. Zakamycze, ul. Głogowiec oraz ulic przyległych. Cechuje je duże zróżnicowanie głównie pod względem formy (budynki jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, w zabudowie szeregowej oraz budynki połączone w zespoły zabudowy). Na obszarze dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Charakterystyczna dla obszaru jest zabudowa rezydencjonalna – okazałe wille (o powierzchni ok./ i ponad 300 m<sup>2</sup>) otoczone ogrodami, zlokalizowane na dużych powierzchniowo działkach (o powierzchni od ponad 2000 m<sup>2</sup> do ponad 5000 m<sup>2</sup>).

Ustalone planem miejscowym zainwestowanie powinno stanowić kontynuację istniejącej zabudowy jednorodzinnej, przy uwzględnieniu ww. uwarunkowań. 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 „Zakamycze” wyznaczone zostały tereny:

- **MN.1 MN.27** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**

o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN.1, MN.2, MN.3, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.15, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19, MN.20, MN.21, MN.22, MN.23, MN.24:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **70%**, a w *strefie ograniczonego zainwestowania* wyznaczonej w terenach **MN.9, MN.10: 75%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,4**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: **9 m**,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: **5 m**;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN.4, MN.5, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.25, MN.26, MN.27:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **60%**, a w *strefie ograniczonego zainwestowania* wyznaczonej w terenie **MN.13: 75%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,6**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: **9m**,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: **5 m**.
  - **MNi.1 – MNi.5 jako Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi:
    - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
      - dla terenu **MNi.1: 60%**,
      - dla terenów **MNi.2-MNi.5: 70%**;
    - maksymalną wysokość zabudowy:
      - dla terenu **MNi.1: 11 m**,
      - dla terenów **MNi.2-MNi.5: 9 m**.
- Wyjaśnia się, że zarówno minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego jak i maksymalną wysokość zabudowy przyjęto według parametrów zabudowy określonych w dokumencie Studium dla *Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN* (odpowiednio dla jednostek urbanistycznych Nr 19 i 39), w analizie części decyzji o warunkach zabudowy ustalono, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego określano z reguły na poziomie około 60%, a maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 8-8,5 m do kalenicy. Ze względu na etapy budowy obiektów budowlanych w Terenach MNi.1-MNi.5 nie w każdej sytuacji było możliwe określenie powierzchni biologicznie czynnej, w związku z czym dla wszystkich terenów przyjęto jedną zasadę.
- **MN/U.1 –MN/U.9, jako Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi:
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
    - 1) nakaz kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
    - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy jednorodzinnej: **70%**, a w *strefie ograniczonego zainwestowania* wyznaczonej w terenie **MN/U.7: 75%**;
    - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy budynkami usługowymi: **60%**, a w *strefie ograniczonego zainwestowania* wyznaczonej w terenie **MN/U.7: 75%**;

- **MWi.1 – MWi.5** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi:
    - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
      - dla terenów **MWi.1-MWi.4**: 60%,
      - dla terenu **MNi.5**: 70%;
    - maksymalną wysokość zabudowy:
      - dla terenów **MWi.1 – MWi.4**: 11 m,
      - dla terenów **MWi.5**: 9 m.

Wyjaśnia się, że zarówno minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego jak i maksymalną wysokość zabudowy przyjęto według parametrów zabudowy określonych w dokumencie Studium dla *Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN* (odpowiednio dla jednostek urbanistycznych Nr 19 i 39), dla wszystkich terenów MWi.1-MWi.5 przyjęto jedną zasadę.
  - **MWi/U.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej: **60%**;
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy budynkami usługowymi: **60%**;
  - 4) ze względu na zakaz, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 utrzymanie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy: **0,21**, a dla zabudowy budynkami usługowymi: **0,1 – 0,8**;
  - 5) maksymalną wysokość zabudowy: **9 m**.
- **U.1 –U.6** jako **Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi:
    - 1) dla terenów **U.1, U.2, U.3**:
      - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **60%**,
      - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,5**,
      - c) maksymalną wysokość zabudowy: **11 m**;
    - 2) dla terenów **U.4, U.5, U.6**:
      - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
      - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,6 – 1,2**,
      - c) maksymalną wysokość zabudowy: **12 m**.
  - **ZN.1 –ZN.12** jako **Tereny zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia:
    - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
    - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
  - **ZNp.1 – ZNp.2** jako **Tereny zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny skwer:
    - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
    - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
  - **ZNp.3** jako **Teren zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park:

- maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZNL.1 – ZNL.5 jako Tereny zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod lasy:
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZNzl.1 – ZNzl.8 jako Tereny zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod łąki, zadrzewienia, zakrzewienia, zalesienia:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZNr.1 – ZNr.5 jako Tereny zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZNf.1 jako Teren zieleni z obiektem fortu w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń z obiektami Fortu nr 39 „Olszanica” :
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%;
- **ZPb.1 – ZPb.10 jako Tereny zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- **ZI.1 jako Teren zieleni izolacyjnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
- **W.1 jako Teren infrastruktury technicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
  - dla obiektu zbiornika wodnego minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%;
- **K.1 jako Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury kanalizacyjnej:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%;
- **Tereny komunikacji z podziałem na:**
  - **KDA.1 jako Teren drogi publicznej** – klasy autostrady,
  - **KDGP.1** – jako **Teren drogi publicznej** – klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - **KDG.1** – jako **Teren drogi publicznej** – klasy głównej,
  - **KDZ.1 – KDZ.3 jako Tereny dróg publicznych** – klasy zbiorczej,

- KDL.1 – KDL.2 jako Tereny dróg publicznych – klasy lokalnej,
- KDD.1 – KDD.14 jako Tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- KDW.1 – KDW.11 jako Tereny dróg wewnętrznych,
- KDX.1 – KDX.3 jako Tereny ciągów pieszych, podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze.

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

Przeznaczenie terenów	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MN	82,62	35,10
MNi	1,76	0,75
MN/U	10,29	4,37
MWi	2,79	1,19
MWi/U	0,27	0,11
U	17,40	7,39
ZN	11,61	4,93
ZNp	0,64	0,27
ZNL	11,73	4,98
ZNzl	11,36	4,83
ZNr	60,42	25,67
ZNf	2,42	1,03
ZPb	1,17	0,50
ZI	0,55	0,24
W	0,74	0,31
K	0,01	0,00
KDA	0,67	0,29
KDGP	5,10	2,17
KDG	0,94	0,40
KDZ	3,13	1,33
KDL	4,08	1,73
KDD	3,49	1,48
KDW	1,18	0,50
KDX	1,01	0,43
<b>SUMA:</b>	<b>235,39</b>	<b>100,00</b>

## 6. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze” 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.

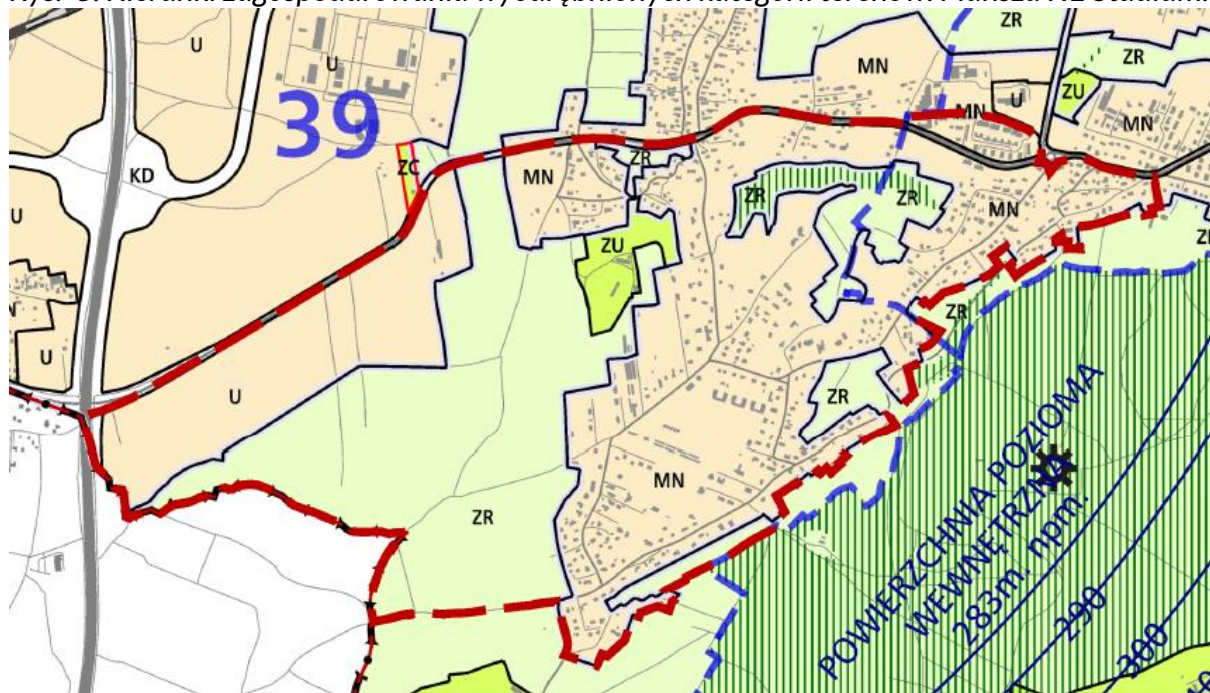
Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o *odróżnionych głównych kierunkach zagospodarowania*, 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 „Zakamycze” znajduje się w granicach dwóch strukturalnych jednostek urbanistycznych wskazanych w Studium: **nr 19 Wola Justowska** (wschodnia część obszaru) oraz **nr 39 Olszanica** (zachodnia i centralna część obszaru).

Rys. 3. Kierunki zagospodarowania wyodrębnionych kategorii terenów. Plansza K1 Studium.



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

#### **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

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

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty

i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **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 nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczna, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

**Funkcja dopuszczalna** - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

### **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

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

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

### **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.



## 6.2. Ustalenia strukturalnych jednostek urbanistycznych

[z KARTY JEDNOSTKI 39]:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wokół tradycyjnego układu osiedleńczego wsi Olszanica;</li> <li>• Zabudowa usługowa w terenach usług (U) w rejonie portu lotniczego Balice (zabudowa wystawiennicza, targowa, biurowa, handlowa, zlokalizowana wzdłuż autostrady A4, ul. Olszanickiej, ul. Balickiej;</li> <li>• Lokalizacja zabudowy usługowej wzdłuż nowopowstałych ulic i przestrzeni publicznych w formie placów;</li> <li>• (...)</li> <li>• Zieleń nieurządzona do utrzymania;</li> <li>• (...)</li> <li>• Obsługa komunikacyjna terenu usług powiązana z węzłem autostradowym, drogą wojewódzką, ul. Balicką i szybką koleją aglomeracyjną (SKA).</li> </ul>
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</li> <li>• Tereny usług (U);</li> <li>• (...)</li> <li>• Tereny zieleni urządzonej (ZU);</li> <li>• Tereny zieleni nieurządzonej (ZR);</li> <li>• (...)</li> <li>• Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;</li> <li>• Usługi wolnostojące i wbudowane;</li> <li>• Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;</li> <li>• Zabudowa usługowa o wysokiej intensywności w układzie urbanistycznym wskazanym w trybie planu miejscowego;</li> <li>• Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;</li> <li>• W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;</li> <li>• Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.</li> <li>• (...)</li> </ul>
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej (MN) do 9 m;</li> <li>• Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25 m;</li> <li>• Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.</li> </ul>
środowisko kulturowe	<p>W jednostce zachowany fragment układu urbanistycznego dawnej wsi Olszanica, występują pojedyncze zespoły i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym w rejestrze zabytków (fort Nr 39 „Olszanica”). Wysokie wartości krajobrazu otwartego (łąki, tradycyjne rozłogi pól, łagodne wzniesienia) oraz krajobrazu warownego (m.in. forty, drogi i zieleń forteczna). Występują liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.</p> <p>Obszar tworzy istotne i wartościowe przedpola dla odbioru panoram, w widokach na garb Tenczyński oraz wzniesienia Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej.</p> <p><u>Strefy ochrony konserwatorskiej:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrony wartości kulturowych – obejmuje obiekty forteczne wraz z ich otoczeniem;</li> <li>• Ochrony sylwety Miasta;</li> <li>• Ochrony i kształtowania krajobrazu – w rejonie fortu: obszar ochrony krajobrazu warownego „A”, na pozostałym obszarze fragmenty obszaru „B”; występują punkty</li> </ul>

	<p>widokowe oraz powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi (od fortów „Skała” i „Olszanica”);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nadzoru archeologicznego.</li> </ul> <p><u>Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Proponowane objęcie fragmentów jednostki Parkiem Kulturowym „Skała” (wskazane w poprzednim Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);</li> <li>Utrzymanie wartości krajobrazu otwartego oraz warownego;</li> <li>Utrzymanie historycznego układu dawnej wsi Olszanica wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układu o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;</li> <li>Zachowanie możliwości percepcji widoków i panoram poprzez ochronę miejsc widokowych i ich wartościowego otoczenia oraz przedpola - w tym celu, w przypadku nowej zabudowy ustalenie maksymalnej wysokości n.p.m. oraz kolorystyki obiektów.</li> </ul>		
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(...)</li> <li>Położenie w Bielańsko Tynieckim Parku Krajobrazowym;</li> <li>(...)</li> <li>Obszary o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> <li>(...)</li> <li>Zieleń przydomowa, towarzysząca zabudowie - do ochrony;</li> <li>(...)</li> <li>Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;</li> <li>(...)</li> <li>Teren ochrony pośredniej ujęć wód powierzchniowych - z rzeki Sanki i rz. Rudawy;</li> <li>(...)</li> <li>W zachodniej części strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od autostrady A4 wg decyzji lokalizacyjnej;</li> <li>Występowanie osuwisk;</li> <li>Występowanie osuwiska - ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;</li> <li>Tereny o spadkach powyżej 12%;</li> <li>Zasięg orientacyjny nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 450.</li> <li>(...)</li> </ul>		
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Drogi układu podstawowego (z wybranymi ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> <li>autostrada A4 z węzłem Balice II (z połączeniem do portu lotniczego Balice i do planowanej Trasy Balickiej) - w zachodniej części obszaru,</li> <li>droga wojewódzka 774 (z planowanym przełożeniem trasy dla połączenia z A4 i Trasą Balicką) - w klasie Z,</li> <li>(...)</li> <li>ul. Olszanicka - w klasie Z;</li> </ul> </li> <li>Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>(...)</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 wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej - miejskiego systemu wodociągowego, elektroenergetycznego;</li> <li>Planowana budowa zbiornika wodociągowego;</li> <li>Planowana budowa gazociągu średniego ciśnienia;</li> <li>(...)</li> <li>Teren poza obszarem zasilania miejskiego systemu ciepłowniczego (...)</li> <li>(...)</li> </ul> <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lokalizacji (...), istniejącego cmentarza w Olszanicy;</li> <li>Przebiegu (...) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV - południowo wschodnia część obszaru).</li> </ul>		
<b>BILANS TERENU</b>			
szczegółowy <b>[CAŁEJ JEDNOSTKI]</b>	MN	164.84	20.71
	U	173.84	21.84
	ZC	0.64	0.08
	ZU	15.22	1.91
	ZR	309.15	38.84
	IT	70.95	8.91
	KK	10.49	1.32
	KD	50.81	6.38
		795.93 ha	100 %

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień;</li> <li>(...)</li> <li>Istniejące tereny zieleni nieurządzonej do utrzymania;</li> <li>Ciągi komunikacyjne kształtowane jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną</li> <li>(...)</li> </ul>	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</li> <li>(...)</li> <li>Tereny zieleni nieurządzonej (ZR);</li> <li>Tereny komunikacji (KD).</li> </ul>
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;</li> <li>Usługi wolnostojące i wbudowane;</li> <li>(...)</li> <li>W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk – rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych;</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60 %;</li> <li>(...)</li> <li>Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%, (...).</li> </ul>
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;</li> <li>(...)</li> <li>Udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.</li> <li>(...)</li> </ul>
środowisko kulturowe	<p>Jednostka o wysokich walorach krajobrazowych; występują układy urbanistyczne dawnych wsi oraz liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym część wpisana do rejestru zabytków (...). Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.</p> <p><u>Strefy ochrony konserwatorskiej:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ochrony wartości kulturowych;</li> <li>Ochrony sylwety Miasta;</li> <li>Ochrony i kształtowania krajobrazu - występują fragmenty ochrony obszaru warownego B;</li> <li>Nadzoru archeologicznego.</li> </ul> <p><u>Wskazania dla wybranych elementów przestrzennych obszaru:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zachowanie wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych;</li> <li>Utrzymanie zachowanych układów wiejskich wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;</li> <li>Zachowanie miejsc widokowych, wewnętrznych i zewnętrznych powiązań widokowych, oraz ich wartościowych przedpoli;</li> </ul> <p>poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie jako niezabudowanych terenów o najwyższych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym terenów otwartych położonych powyżej zwartej zabudowy Woli Justowskiej;</li> <li>w terenach do zainwestowania ustalenie maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy i kolorystyki obiektów;</li> <li>(...)</li> <li>(...)</li> </ul>
środowisko przyrodnicze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(...)</li> <li>Położenie w Bielańsko-Tynieckim Parku Krajobrazowym;</li> <li>Występowanie osuwisk;</li> <li>Tereny o spadkach powyżej 12%;</li> <li>(...)</li> <li>Enklawy zieleni i ogrodów – obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;</li> <li>• (...)</li> <li>• Przebieg orientacyjnej granicy nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;</li> <li>• (...)</li> <li>• Siedliska chronione;</li> <li>• (...)</li> </ul>		
komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej): <ul style="list-style-type: none"> <li>– (...)</li> <li>– ul. Junacka, ul. Chetmska – w klasie Z,</li> <li>– (...)</li> </ul> </li> <li>• Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.</li> </ul> </li> </ul>		
<b>BILANS TERENU</b>			
szczegółowy	MN	347.53	67.78
<b>[CAŁEJ JEDNOSTKI]</b>	MW	0.18	0.04
	UM	2.14	0.42
	U	3.84	0.75
	ZU	16.93	3.30
	ZR	131.88	25.72
	KD	10.25	2.00
		512.76 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:

- koncentrację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wokół tradycyjnego układu osiedleńczego wsi,
- lokalizację zabudowy usługowej w rejonie portu lotniczego Balice,
- lokalizację zabudowy usługowej wzdłuż przestrzeni publicznych w formie placów (MN/U.1 – MN/U.9),
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu.

- **funkcjami terenu**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenu wskazanego w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania.

Wyznaczenie w ramach wskazanego w Studium *Terenu zieleni nieurządzonej (ZR)* **Terenu zieleni w parku krajobrazowym**, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen towarzyszącą obiektom budowlanym, oznaczonych symbolami **ZPb.1 – ZPb.10** oraz **Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, oznaczonych symbolami **MNi.1 – MNi.5**, a także wyznaczenie w ramach wskazanego *Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)* **Terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, oznaczonych symbolami **MWi.1-MWi.5** oraz **Terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub usługowej – MWi/U.1** jest zgodnie z określoną w Tomie III Studium zasadą: „Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się

powiększenie tego obszaru o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy.

Zgodne ze Studium jest przeznaczenie terenów w projekcie planu pod Teren infrastruktury technicznej (**W.1**), Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (**K.1**) oraz Tereny Komunikacji (**KDA.1, KDGP.1, KDG.1, KDZ.1-KDZ.3, KDL.1-KDL.2, KDD.1-KDD.14, KDW.1-KDW.11, KDX.1-KDX.3**) zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: „Ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych”.

- **standardami przestrzennymi**  
oznacza to zgodność planu z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania 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. Cel ten został spełniony poprzez wyznaczenie w projekcie planu miejscowego: **Terenu zieleni z obiektem fortu w parku**, o symbolu **ZNf.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią towarzyszącą obiektom Fortu 39 „Olszanica” oraz wyznaczenie *obiektów objętych ochroną konserwatorską*, w tym drogi forteczne, *granice strefy ochrony konserwatorskiej i krajobrazu oraz strefę ochrony widoku*.
- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**  
oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.
- **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 (**KDA.1, KDGP.1, KDG.1, KDZ.1-KDZ.3, KDL.1-KDL.2, KDD.1-KDD.14, KDW.1-KDW.11, KDX.1-KDX.3**).
- **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**  
oznacza to utrzymanie istniejących oraz ustalenie zasad rozbudowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają równomiernie przedmiotowy

obszar. W projekcie planu określono zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej.

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie 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, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej). Jednocześnie 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.: ochronę wartości kulturowych, obejmujących obiekty forteczne wraz z ich otoczeniem, ochronę i kształtowanie krajobrazu w rejonie fortu (m.in. powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi), ochronę elementów środowiska kulturowego (obiekt ujęty w rejestrze zabytków fort Nr 39 „Olszanica”), ochronę krajobrazu warownego (m.in. drogi i zieleń forteczną), kształtowanie przestrzeni publicznych, a także ochronę i kształtowanie zieleni.

Powyższe zostało zrealizowane poprzez ustalenie w:

- §7 projektu planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy m.in.: zasad sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej, zasad dotyczących elewacji budynków, zasad kształtowania dachów, w tym stosowanych materiałów i kolorystyki, a także możliwości doświetlenia poddaszy oraz pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków, zasad dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej –

infrastruktury telekomunikacyjnej, zasad sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, zasad iluminacji obiektów zabytkowych i zieleni;

- §8 projektu planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in.: zasad zagospodarowania terenów w obrębie *strefy zieleni* w §8 ust. 15 pkt 1, *strefy zieleni niskiej* w §8 ust. 16 oraz w obrębie *strefy ograniczonego zainwestowania* w §8 ust. 15 pkt 5;
- §9 projektu planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- §10 projektu planu zasad zgodnie z wymaganiami wynikającymi z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- §15-§32 projektu planu szczegółowych zasad kształtowania zabudowy.

Ponadto, na rysunku projektu planu oprócz ww. elementów projektu planu, wskazano: obiekty ujęte w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków, kapliczki zabytkowe do ochrony, granicę strefy nadzoru archeologicznego, *obiekty objęte ochroną konserwatorską, granicę strefy ochrony konserwatorskiej i krajobrazu, strefę ochrony widoku oraz strefę kształtowania przestrzeni publicznych.*

### **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 hydrogenicznej*, wskazano *tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych*.

Prawie cały obszar projektu planu zawiera się w granicy Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. W tym obszarze występuje pomnik przyrody oraz stanowiska roślin chronionych. W treści projektu planu zawarto m.in. zapis o nakazie stosowania rozwiązań technicznych umożliwiających swobodną migrację zwierząt. W projekcie planu wskazano granicę terenu ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Sanki, ujęcia wód podziemnych (w tym źródło), studnię awaryjnego zaopatrzenia w wodę, obszar terenu zagrożonego ruchami masowymi oraz osuwiska wskazane w *Rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, tereny o spadkach powyżej 12% predysponowane do występowania ruchów masowych* oraz zgodnie z zaleceniem opinii Dyrektora Wydziału Kształtowania Środowiska wskazano na rysunku teren zagrożony ruchami masowymi rekomendowany w Opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby projektu planu.

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

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

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarto w §9 projektu planu. Z kolei szczegółowe zasady kształtowania zabytkowej zabudowy określono w Rozdziale III projektu planu.

Ponadto, na rysunku projektu planu wskazano: obiekty budowlane ujęte w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe kapliczki do ochrony, stanowiska archeologiczne obszarowe ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, stanowiska archeologiczne punktowe ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, *obiekty objęte ochroną konserwatorską, granicę strefy ochrony konserwatorskiej i krajobrazu oraz strefę ochrony widoku.*



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. 2 pkt 2, §8 ust. 7-8, 10-14, 17-19, 21-22, §10 ust. 1 pkt 4, §12-§13.

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 mieszkaniową i usługową),
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń projektu planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń 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**

Uwzględniono poprzez skierowanie do uzgodnienia 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 i wewnętrzne,
- 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 projektu planu zawarto ponadto:

- w §8 wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- w §9 ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- w §10 zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych,
- w §12 zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- w §13 zasady 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. 11 projektu planu zasad dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej),
- §12 projektu planu zasad modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

**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 31 maja 2019 r. – 12 lipca 2019 r., a także dostęp do informacji publicznej, w tym Biuletynu Informacji Publicznej.

Przewidziane do zrealizowania w dalszej procedurze planistycznej:

- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej,
- zgłaszanie uwag do projektu planu.

**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 29 sierpnia 1997 r. 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: <https://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 objętego projektem 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 145 wniosków, które dotyczyły:

- a) zagadnień infrastrukturalnych w zakresie energii elektrycznej i gazownictwa – 2;
- b) przeznaczenia działek na cele budowlane – 9;
- c) odrolnienia działek - 1
- d) przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodziną o określonych parametrach – 100;
- e) przeznaczenia części wskazanego terenu pod zabudowę jednorodziną, a części pod zieleń – 1;
- f) przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodziną lub wielorodziną niskiej intensywności – 9;
- g) przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodziną – 2;
- h) przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN/U, MW/U) – 8;
- i) przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową – 5;
- j) braku zgody na tereny zieleni – 1;
- k) braku zgody na wyznaczenie terenów komunikacyjnych – 1;
- l) zagadnień ogólnych (m.in. zachowania terenów zieleni, objęcia ochroną punktów widokowych, wyznaczenia linii zabudowy) – 6.

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 mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom 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 „Zakamycze” wynika z potrzeby:

- określenia zasad kształtowania przestrzeni miejskiej znajdującej się na obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Kraków – Balice na lata 2016-2036 poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów zabudowy;

- stworzenia warunków dla rozwoju terenów usługowych położonych w sąsiedztwie portu lotniczego Kraków – Balice (obszar strategiczny „Balice”);
- ochrony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed dogęszczeniem oraz przebudową zmieniającą charakter obszaru;
- ochrony terenów zielonych, wolnych od zabudowy;
- tworzenia atrakcyjnych miejsc rekreacji i wypoczynku, służącej integracji społeczności lokalnej;
- określenia zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie określenia zasad parkowania pojazdów.

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

*(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – edycja projektu planu przesłana na posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska. W związku z tym, że Prognoza Finansowa na etapie przesłania do opiniowania i uzgodnień ustawowych nie została zaktualizowana - wynikają różnice w liczbie i nazwie terenów)*

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zakamycze”, 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 „Zakamycze”.

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.

W nabywaniu pod inwestycje drogowe, jak również w realizacji, nie uwzględniono **KDGP.1** – przełożenia drogi wojewódzkiej 774. Założono że inwestorem będzie samorząd województwa.

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 770 tyś. zł. W głównej mierze spowodowane jest to wpływami z podatku od nieruchomości.

**Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zakamycze”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości i pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnych	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminnych	
1	1 606 500					-1 606 500
2	1 606 500				2 487 675	881 175
3	1 606 500	3 271 613	2 963 938		2 487 675	573 500
4	1 606 500	3 271 613	2 963 938			-1 914 175
5	1 606 500	3 271 613	2 963 938	629 266		-1 284 909
6	1 606 500	3 271 613		1 258 532		-3 619 581
7		3 271 613		1 573 166		-1 698 448
8				3 146 331		3 146 331
9				3 146 331		3 146 331
10				3 146 331		3 146 331
	<b>9 639 000</b>	<b>16 358 067</b>	<b>8 891 814</b>	<b>12 899 958</b>	<b>4 975 350</b>	<b>770 055</b>

## V. PODSUMOWANIE

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