

Załącznik nr II

do Zarządzenia Nr.....

Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „BIEŃCZYCE-SZPITAL”**

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ**

Kraków, sierpień 2016

GLÓWNI PROJEKTANCI PLANU:

mgr Antoni Matuszko

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	4
1. OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	4
2. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.....	5
3. BILANS TERENÓW	5
4. CHŁONNOŚĆ TERENU ORAZ ANALIZA STANU ZAINWESTOWANIA TERENU	6
5. ODNIESIENIE DO ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA	7
6. ODNIESIENIE DO SYNTEZY UWARUNKOWAŃ OPRACOWANEJ W I FAZIE	8
7. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY	9
8. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	12
9. SYNTEZA PROGNOZY FINANSOWEJ.....	12

Wprowadzenie

Podstawą podjęcia prac nad planem jest Uchwała Nr CXIX/1820/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieńczyce-Szpital” oraz umowa nr w/I/1206/BP/1/2015 pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Instytutem Rozwoju Miast w Krakowie, zawarta w dniu 20.01.2015 r. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250), przystąpiono do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego umową.

1. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 50,9 ha obejmuje tereny położone w północno-wschodniej części Krakowa, w Dzielnicy XVI - Bieńczyce. Granice planu wyznaczają: od strony wschodniej – ul. Fatimska, od strony północnej – ul. gen. Leopolda Okulickiego, od strony południowo-zachodniej – ul. Stanisława Mikołajczyka i ul. Obrońców Krzyża.

W ramach projektowanego zagospodarowania na obszarze „Bieńczyce-Szpital” wyznaczono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- a) **MN.1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MW.1-MW.21** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) **MN/MWn.1-MN/MWn.7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności,
- d) **MN/U.1** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- e) **U/MW.1-U/MW.4** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
- f) **U.1-U.13** – tereny zabudowy usługowej,
- g) **US.1, US.2** – tereny usług sportu i rekreacji,
- h) **ZP.1-ZP.32** – tereny zieleni urządzonej,
- i) **KDGP.1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- j) **KDZT.1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej z wbudowanym w jezdnię tramwajem,
- k) **KDL.1, KDL.2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej,
- l) **KDD.1-KDD.4** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej,
- m) **KDW.1-KDW.5** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne,
- n) **KU.1-KU.10** – tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych:
 - **KU.1** – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod pętlę tramwajową i autobusową oraz parkingi,
 - **KU.2** – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod lądowisko dla helikopterów ratownictwa medycznego,
 - **KU.3-KU.7** – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi,
 - **KU.8-KU.10** – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod garaże,
- o) **C.1** – Teren urządzeń ciepłownictwa, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury ciepłownictwa.

Rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne obszaru „Bieńczyce-Szpital” oparto przede wszystkim na:

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania obszaru w tym komunikacji i infrastrukturze technicznej,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- uwarunkowaniach wynikających z dokumentów planistycznych w tym ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Zasady zagospodarowania przestrzennego polegają przede wszystkim na:

- ochronie przed niekorzystnymi przekształceniami, w szczególności nadmiernym dogęszczaniem istniejących terenów zabudowy wielorodzinnej,
- kształtowaniu przestrzeni publicznych,
- uporządkowaniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- poprawie standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej m.in. poprzez poprawę układu komunikacyjnego w tym wyznaczenie nowych miejsc parkingowych,
- ochronie istniejących zespołów zieleni wewnątrz osiedlowych,
- ochronie obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

W ustaleniach planu uwzględniono również następujące uwarunkowania:

- strefę nadzoru archeologicznego ze stanowiskami archeologicznymi: Kraków – Nowa Huta 132 (AZP 102-57; 46) i Kraków – Nowa Huta 85 (AZP 102-57; 29)
- obszar objęty planem jest zagrożony hałasem od dróg.

Podstawowymi elementami istniejącego układu drogowego w obszarze planu są: ul. gen. Leopolda Okulickiego, klasy G (główna) o przekroju 1×2 pasy ruchu, przebiegająca po północnej stronie obszaru planu i ul. S. Mikołajczyka klasy zbiorczej (Z) o przekroju 2×2 pasy ruchu z torowiskiem w pasie dzielącym, biegnąca po południowo-zachodniej stronie obszaru planu oraz ul. Obrońców Krzyża klasy lokalnej (L) o przekroju 1×2 pasy ruchu przebiegająca po zachodniej stronie planu. Uzupełnienie układu podstawowego stanowi publiczna droga gminna - ul. Fatimska po wschodniej stronie obszaru planu oraz sieć dróg dojazdowych i wewnętrznych.

Zgodnie z planowanymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej miasta określonymi w SUiKZP miasta Krakowa ul. Gen. Leopolda Okulickiego powinna być dostosowana do parametrów ulicy głównej ruchu przyspieszonego (GP) o przekroju 2×2 pasy ruchu wraz z dwupoziomowym węzłem z ul. S. Mikołajczyka. Zgodnie z opracowaniem „Aktualizacji studium podstawowych tras rowerowych” z 2009 r. wzdłuż ul. Gen. Leopolda Okulickiego i ul. S. Mikołajczyka przewiduje się realizację głównych łącznikowych tras rowerowych.

2. Powiązania zewnętrzne.

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego opracowaniem planu z otoczeniem związane są z ulicami: Gen. Okulickiego, Fatimską, Mikołajczyka i Obrońców Krzyża, które umożliwiają połączenia komunikacyjne obszaru z terenami zewnętrznymi.

Położenie analizowanego terenu na zachód od Doliny Dłubni powoduje wzajemne oddziaływania pomiędzy tymi obszarami. Teren Doliny Dłubni stanowi ponadlokalny korytarz ekologiczny i należy do głównego układu powiązań przyrodniczych ze środowiskiem przyrodniczym przyległych terenów wchodzących w skład dolin rzecznych Krakowa.

Teren objęty planem jest w pełni wyposażony w poszczególne media. Przez teren ten przebiegają sieci elektroenergetyczne średniego napięcia oraz sieci gazowe średniego ciśnienia. Nie jest przewidywana realizacja sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

Teren objęty planem sąsiaduje z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bieńczyce - Osiedle”, przyjęty Uchwałą Nr LXX/1007/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bieńczyce – Park Rieczny Dłubni”, przyjęty Uchwałą Nr LXXII/1048/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2013 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bieńczyce - Plac Targowy”, przyjęty Uchwałą nr LXXXVII/799/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2001 r.

3. Bilans terenów

Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany. W związku z tym, w projekcie planu przewiduje się nieznaczne przyrosty terenów przeznaczonych do zainwestowania. Jeżeli weźmie się pod uwagę zajętość terenu, to w projekcie planu generalnie została utrzymana istniejąca funkcja terenu. Zmieniła się jednak ich struktura. Na obszarze objętym planem przeważa zabudowa usługowa, która zajmuje ponad 35 % powierzchni obszaru. W projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW zwiększyły się nieznacznie, jednak w ramach zieleni osiedlowej wyznaczono tereny zieleni urządzonej ZP. Podobnie, w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, usługowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź wielorodzinnej

o niskiej intensywności, które obejmują istniejące tereny zabudowy o podobnym charakterze. Nieznacznie poszerzono tereny komunikacji.

Tab. 1. Bilans terenów wg przeznaczenia

WG INWENTARYZACJI TERENU			WG PROJEKTU PLANU		
Przeznaczenie terenu	Pow. w ha	%	Przeznaczenie terenu	Pow. w ha	%
MN	1,62	3,18	MN	0,03	0,06
MW	7,43	14,58	MW	8,48	16,66
MWU	1,55	3,05	MN/U	0,26	0,51
MNU	0,26	0,51	U/MW	1,79	3,51
			MN/MW _n	1,84	3,62
U	2,64	5,18	U	17,86	35,07
UP <i>W tym: tereny Szpitala im. Ludwika Rydygiera</i>	13,47 <i>11,48</i>	26,45 <i>22,54</i>			
UK	1,54	3,01	US	0,43	0,84
US	0,45	0,88	ZP	8,47	16,62
ZU	3,60	7,07	KDGP	3,07	6,03
ZN	1,11	2,18			
KD	10,21	20,04			
KG	0,40	0,79	KDZT	1,87	3,67
KT	0,42	0,83	KDL	2,27	4,47
KL	0,60	1,18	KDD	1,68	3,31
KP <i>W tym parking przy Szpitalu im. Ludwika Rydygiera</i>	4,77 <i>2,02</i>	9,36 <i>3,97</i>	KDW	1,01	1,98
I	0,37	0,73	KU	1,81	3,56
Nieustalone przeznaczenie	0,49	0,96	C	0,05	0,09
RAZEM	50,93	100,0	RAZEM	50,93	100,0

Tab. 2. Przyrost terenów wg przeznaczenia

Przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania			
Przeznaczenie	Powierzchnia przeznaczenia	Udział procentowy w kategorii	Udział procentowy w planie
MW.8	0,68	8,02%	1,35%
MN/MW _n .4	0,05	2,72%	0,10%
U/MW.1	0,39	21,79%	0,77%
MW.19	0,32	3,77%	0,63%
MW.20	0,59	6,96%	1,16%

4. Chłonność terenu oraz analiza stanu zainwestowania terenu

Dla potrzeb niniejszego opracowania dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy. Na obszarze miejscowego planu „Bieńczyce-Szpital” tereny osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych przy ul. gen. Leopolda Okulickiego, os. Złotej Jesieni oraz u zbiegu ulic Fatimskiej i Cienistej mają utrwaloną strukturę przestrzenną. Budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej MW otoczone są zielenią osiedlową – urządzoną, z dojazdami i dojściami pieszymi. Projekt planu zakłada rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.8, MW.19 i MW.20.

Tab. 3 Prognoza chłonności w terenach mieszkaniowych (liczba mieszkańców)

L.p	Przeznaczenie	Przyrost	Chłonność istniejąca	Chłonność projektowana
1	MN.1	nie	2	2
2	MW.1-MW.7; MW.9-MW.18	nie	3045	3045
3	MW.8	tak	0	1200
4	MW.19	tak	0	400
5	MW.20	tak	0	800
6	MN/U.1	nie	3	3
7	MN/MWn.1-MN/MWn.3	nie	79	79
8	MN/MWn.4	tak	0	10
9	U/MW.2-U/MW.4	nie	0	0
10	U/MW.1	tak	0	150

Tab. 4 Prognoza chłonności w terenach usługowych (powierzchnia całkowita w m²)

L.p	Przeznaczenie	Przyrost	Chłonność istniejąca	Chłonność projektowana
1	U.1-U.3;U.6-U.13	nie	28434	28434
2	U/MW.2-U/MW.4	nie	3562	3562
3	U/MW.1	tak	0	5391

Zgodnie z projektem planu chłonność terenów mieszkaniowych wielorodzinnych zwiększy się o 2400 osób. Nie przewiduje się rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Przewiduje się natomiast rozwój zabudowy usługowej i wielorodzinnej w terenie U/MW.1 o 150 osób. Enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z możliwością wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej) wzdłuż ulicy Fatimskiej zostają w dotychczasowym przeznaczeniu, przy zachowaniu niskiego stopnia intensywności zabudowy w terenach MN/MWn.

Według rysunku planu, istniejąca chłonność w terenach usług U.1-U.3 oraz U.6-U.13 wynosi 28 434 m² powierzchni całkowitej. Wzrost projektowanej chłonności przewiduje się także w terenie usług i zabudowy wielorodzinnej U/MW.1 i wynosi ona 5 391 m².

5. Odniesienie do zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa. Zostało to zapewnione poprzez zachowanie zgodności rozwiązań przestrzennych zawartych w planie z zasadami i kierunkami rozwoju, określonymi w Studium. Ustalenia planu nie naruszają zasad dotyczących polityki przestrzennej określonej w Studium, jak i w innych dokumentach Miasta Krakowa, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), ustalenia zawarte w Tomie II i Tomie III Studium wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych. Obszar miasta podzielono na 63 strukturalne jednostki urbanistyczne, w których w oparciu o zróżnicowanie zagospodarowania oraz inne cechy indywidualizujące poszczególne jednostki, „(...) 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.”

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Bieńczyce-Szpital” położony jest w obrębie jednostki strukturalnej nr 46.

W obrębie jednostki urbanistycznej nr 46 oraz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieńczyce-Szpital” wyodrębniono następujące kategorie terenów:

- MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z funkcją podstawową określoną jako: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi i garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurzadzona). Funkcja dopuszczalna to 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.
- MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, z funkcją podstawową określoną jako: zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana jako zabudowa jednorodzinna (MN) lub zabudowa budynkami wielorodzinnymi o gabarytach zabudowy jednorodzinnej, realizowana jako domy mieszkalne z wydzielonymi ponad dwoma lokalami mieszkalnymi, wille miejskie; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie. Funkcja dopuszczalna to 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, z funkcją podstawową określoną jako 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 to zieleń urządzona i nieurzadzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.
- KD – tereny komunikacji, z funkcją podstawową określoną jako 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 to parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

6. Odniesienie do syntezy uwarunkowań opracowanej w I Fazie

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

Poniżej zestawiono najważniejsze uwarunkowania, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych:

- w granicach obszaru objętego planem, w Studium wyodrębniono tereny o przeważającej funkcji usługowej U, mieszkaniowej wielorodzinnej MW i mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności MNW,
- głównym rodzajem użytkowania terenu jest zabudowa usług publicznych, związana przede wszystkim z lokalizacją Szpitala Specjalistycznego im. Ludwika Rydygiera w północno-zachodniej części os. Złotej Jesieni. Tereny szpitalne zajmują ok. 22,5 % powierzchni obszaru objętego planem,
- teren objęty planem jest dobrze wyposażony w komunikację. Teren objęty planem jest w pełni wyposażony w poszczególne media. Nie wstępują sieci ani urządzenia infrastruktury technicznej posiadające strefy techniczne w istotny sposób ograniczające użytkowanie terenu.
- problemem są niewystarczające parametry dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz zbyt mała ilość miejsc parkingowych.
- na obszarze objętym planem znajduje się pięć obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- 1. ul. Fatimska 23 przed posesją – kapliczka filarowa z 1932 r.
- 2. ul. Fatimska 41 – dom drewniany z lat 20-30 XX w.
- 3. ul. Fatimska 45 – dom drewniany z lat 20-30 XX w.
- 4. ul. Obrońców Krzyża 1 – kościół p.w. MB Królowej Polski z lat 1967-77.
- cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie strefy nadzoru archeologicznego.
- w północnej części omawianego terenu zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne:
 - Kraków – Nowa Huta 85 (AZP 102-57; 29), osada z okresu neolitu (Kultury: lendzielska, pucharów lejkowatych, ceramiki sznurowej, mierzanowicka); osada z okresu wpływów rzymskich (kultura przeworska),
 - Kraków – Nowa Huta 132 (AZP 102-57; 46), osada z okresu neolitu.
- północna część opracowania znajduje się w pośredniej strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice (wg „Rozporządzenia nr 7/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 24 czerwca 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice zlokalizowanego w Krakowie”),
- fragment obszaru planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 - Dolina rzeki Wisły (Kraków) oraz udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – Częstochowa (E);
- obszar objęty planem jest zagrożony hałasem od dróg.

7. Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 2-4 ustawy

W projekcie planu uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego**, w tym urbanistyki i architektury poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną oraz zasady zagospodarowania terenów, szczególnie w północnej części obszaru planu. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają ustalenia w § 7;
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez:
 - określenie w § 7 zasad kształtowania zabudowy oraz w § 8 wymagań dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - wprowadzenie w § 8 ust. 7 pkt) 4 zapisów dotyczących utrzymania, uzupełniania i pielęgnacji istniejących szpalerów i alei drzew wzdłuż ul. Stanisława Mikołajczyka, ul. Obrońców Krzyża, ul. gen. Leopolda Okulickiego i ul. Jacka Augustyna Łopackiego,
 - wprowadzenie w § 9 zapisów dotyczących zakresu ochrony konserwatorskiej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - objęcie całego obszaru planu strefą nadzoru archeologicznego ze względu na występowanie na tym obszarze stanowisk archeologicznych;
- **wymagania ochrony środowiska**, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione w § 8 oraz §13 poprzez:
 - oznaczenie na rysunku planu oraz rysunku prognozy oddziaływania na środowisko zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mistrzejowice”,
 - oznaczenie na rysunku planu oraz rysunku prognozy oddziaływania na środowisko zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków) oraz udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – Częstochowa (E),
 - ustalenie w § 12 ust. 1 pkt) 1 zakazu lokalizacji nowej zabudowy w terenach objętych strefą rehabilitacji zabudowy blokowej;
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** zostały uwzględnione w § 9 ust. 1-3 poprzez:
 - wskazanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie zasad ochrony dla tych obiektów w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów;
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały uwzględnione poprzez ustawowe uzgodnienie/zaopiniowanie projektu planu z:
 - Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

- Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - Małopolskim Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska – w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych,
 - właściwym organem Straży Pożarnej,
 - Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,
- a także:
- ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 i 4 dotyczące ochrony akustycznej oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 pkt) 4 i § 14 ust. 6 odnoszące się do potrzeb osób niepełnosprawnych;

walory ekonomiczne przestrzeni

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§ 7), tak aby racjonalnie wykorzystać przestrzeń,
- wyznaczenie terenów, w których ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształceń istniejącej zabudowy,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. podniesienie wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanych w obrębie strefy rehabilitacji zabudowy blokowej, czy też określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych;

prawo własności

zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (terenu komunikacji, tereny zieleni urządzonej). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych lub prawnych – w *Prognozie skutków finansowych* uchwalenia planu wskazano koszty ich wykupu;

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi i bezpieczeństwa państwa;

potrzeby interesu publicznego

zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które w odpowiedzi na potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – m.in.:

- wyznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
- ustaleniem wskaźników dla realizacji nowej zabudowy, a także dla rozbudowy, remontów i przebudowy istniejącej zabudowy,
- rozbudową infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.,
- określeniem wymagań w zakresie rehabilitacji zabudowy blokowej, w tym zasad ochrony przestrzeni międzyblokowych, podniesienia standardów estetycznych zieleni i wyposażenia w obiekty małej architektury,
- zapewnieniem potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców, zwłaszcza poprzez wyznaczenie terenów US.1, US.2 oraz terenów ZP.15 i ZP.24 z dopuszczeniem realizacji ogródków jordanowskich,
- wyznaczeniem szlaków komunikacji pieszej i rowerowej,
- wyznaczeniem lokalizacji miejsc postojowych w terenach dróg oraz dopuszczeniem w terenach KU.1-KU.7 realizacji parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych.

Ponadto w trakcie rozpatrywania wniosków do planu, a następnie w trakcie rozpatrywania uwag złożonych do projektu planu wazono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów;

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

zostały uwzględnione poprzez ustalenie w § 13 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz linie rozgraniczające terenów tej infrastruktury (w tym drogi publiczne, w obrębie których lokalizowane będą sieci). Ponadto w § 7 ust. 8 pkt 2 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 24.10.2014 r. – 17.11.2014 r.),
- uczestnictwo w spotkaniu (6 maja 2015 r.) poświęconym wyjaśnieniu procedury sporządzania miejscowego planu oraz zaprezentowania koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- dostęp do informacji publicznej – w tym do Biuletynu Informacji Publicznej.

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 24 października 2014 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. W dalszej kolejności zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Poza wymogami proceduralnymi określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 6 maja 2015 r. w Szkole Podstawowej nr 104 na Osiedlu Wysokim 7 w Krakowie zorganizowano dodatkowe spotkanie dla mieszkańców zainteresowanych przyszłymi rozwiązaniami planistycznymi. Podczas spotkania przedstawiono wstępne założenia koncepcji miejscowego planu i zapoznano się z oczekiwaniami mieszkańców wobec planu.

W dniu 10 sierpnia 2015 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie nr 2124/2015 Prezydenta Miasta Krakowa).

W dniu 28 stycznia 2016 r. rozpatrzono uwagi do planu (Zarządzenie nr 207/2016 Prezydenta Miasta Krakowa).

Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom administracji publicznej celem zaopiniowania/uzgodnienia.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem:

https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=64139.

DATA	ETAPY PROCEDURY PLANISTYCZNEJ
22.10.2014	Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia planu
do 17.11.2014	Termin składania wniosków do planu
10.08.2015	Rozpatrzenie wniosków do planu
10.08.2015	Przekazanie projektu planu do uzgodnień i opiniowania
13.11.2015	Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
23.11- 21.12.2015	Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
9.12.2015	Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu
do 7.01.2016	Termin składania uwag dotyczących wyłożonego projektu planu
28.01.2016	Rozpatrzenie uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu
11.03.2016	Przekazanie projektu planu do ponownych uzgodnień i opiniowania
29.04.2016	Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
10.05 – 8.06.2016	Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
17.05.2016	Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w ponownie wyłożonym projekcie planu
do 22.06.2016	Termin składania uwag dotyczących ponownie wyłożonego projektu planu
12.07.2016	Rozpatrzenie uwag dotyczących ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru „Bieńczyce-Szpital” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesów publicznych poprzez wyznaczone cele planu oraz wytyczne określone w Studium,
- interesów prywatnych poprzez analizę wniosków i postulatów zgłoszonych podczas spotkania z mieszkańcami na etapie koncepcji projektu planu.

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

- analizy środowiskowe: Opracowanie ekofizjograficzne oraz Prognozę oddziaływania na środowisko,
- analizy ekonomiczne: Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne: złożone do projektu planu wnioski oraz uwagi
- analizy komunikacyjne: układ komunikacyjny na terenach usługowych w południowej części planu.

8. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miasta Krakowa przyjęła uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr CXIX/1889/14 z dnia 22 października 2014 r.). Zgodnie z tym dokumentem aktualność zachowują sąsiadujące z obszarem objętym planem następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: „Bieńczyce-Osiedle” (Uchwała Nr VIII/1007/13 z dnia 27 marca 2013 r.), „Bieńczyce – Park Rzeczny Dłubni” (Uchwała Nr LXXII/1048/13 z dnia 24 kwietnia 2013 r.) oraz „Bieńczyce – Plac Targowy” (Uchwała Nr LXXXVII/799/01 z dnia 10 października 2001 r.).

9. Synteza prognozy finansowej

Analizując prognozę finansową przygotowaną do miejscowego planu obszaru „Bieńczyce-Szpital”, można wskazać kilka istotnych wniosków.

Oceniając koszty, jakie poniesie gmina z tytułu realizacji ustaleń planu, należy zaznaczyć, iż przewyższają one nieznacznie potencjalne zyski. Wydatki obejmują przede wszystkim wykup gruntów i obiektów pod realizację nowej inwestycji – drogi publicznej wraz z niezbędną infrastrukturą. Wykupy oraz dobrojenie terenu w odpowiednią infrastrukturę powinny poprzedzać budowę tej drogi.

Objęty planem teren charakteryzuje się dobrym wyposażeniem w drogi oraz infrastrukturę wodociągowo-kanalizacyjną. W związku z ustaleniami planu, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu, nie przewiduje się wydatków gminy z tego tytułu. Konieczne prace inwestycyjne obejmujące remonty i przebudowę istniejących obiektów i infrastruktury nie są związane z ustaleniami planu a wynikają z obowiązku utrzymania ich na odpowiednim poziomie.

Oceniając istniejące zagospodarowanie oraz strukturę własności można wnioskować, że w związku z uchwaleniem planu i na podstawie analizy rynku nieruchomości można przypuszczać, że dla około 20% gruntów wzrośnie wartość z tytułu wejścia w życie planu.

Analizując stan posiadania gminy, na terenie objętym planem można zauważyć, że większość gruntów jest własnością oddaną w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, bądź należy do osób prawnych.

Wpływy dla gminy Kraków z planowanej opłaty planistycznej są wysokie z punktu widzenia miasta. Konieczne jest zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz możliwości przyłączenia do sieci uzbrojenia dla gruntów przewidywanych pod zabudowę.