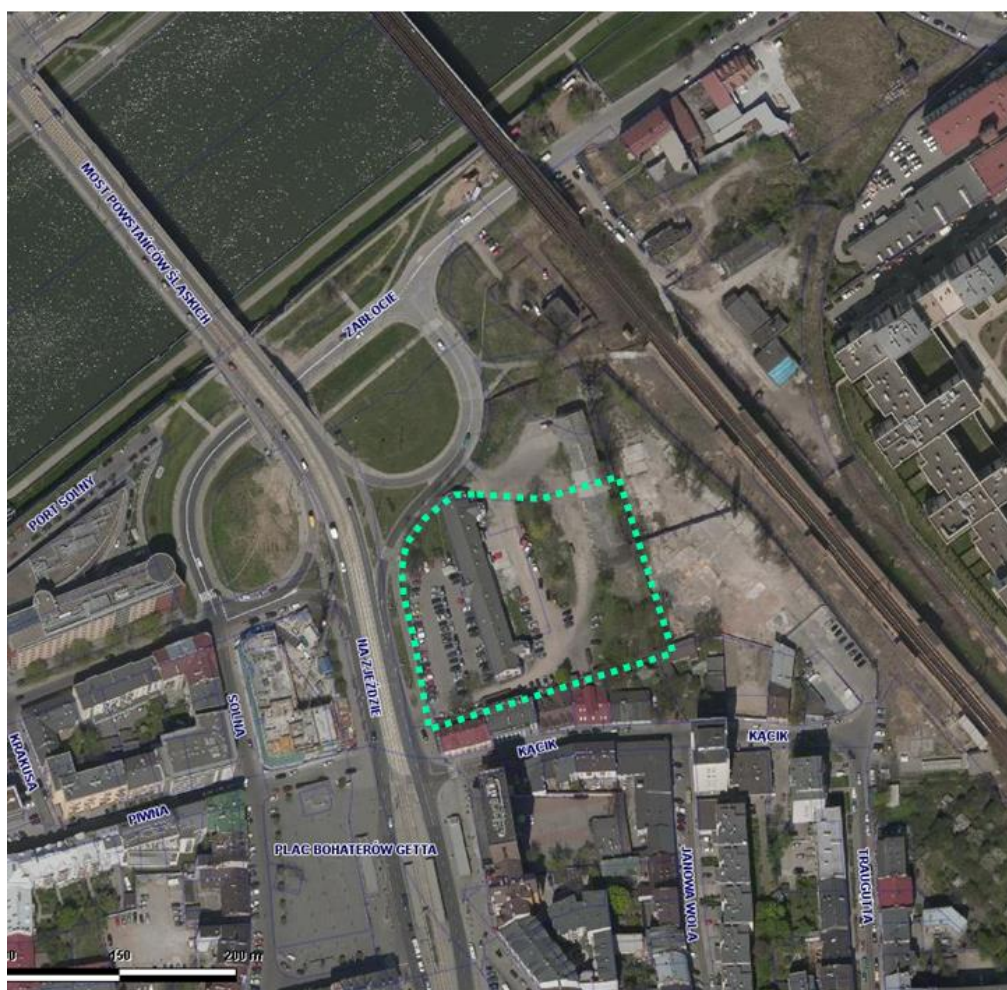


Załącznik nr II
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Biuro Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna

UZASADNIENIE
ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKcie MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „SKŁAD SOLNY”



KRAKÓW, MAJ 2017 r.

Spis treści

1.	Podstawa sporządzenia planu	2
2.	Przebieg procedury planistycznej.....	2
3.	Uwarunkowania przestrzenne	4
4.	Opis rozwiązań.....	7
5.	Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa	9
6.	Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 2-4 ustawy	9
7.	Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy	14
8.	Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy	14
9.	Podsumowanie	14

1. Podstawa sporządzenia planu

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane są w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Podstawą prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny” jest uchwała Nr XLVII/856/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia tego planu. Granice obszaru określa załącznik do ww. uchwały.

Rys. 1 Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny”



Podjęcie przez Radę Miasta ww. uchwały poprzedzone zostało sporządzeniem *Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabłocie - Zachód”*, obejmującej znacznie szerszy obszar, otaczający granice przedmiotowego planu (Urząd Miasta Krakowa, Biuro Planowania Przestrzennego, Pracownia Prac Studialnych, Kraków, grudzień 2015 r.).

2. Przebieg procedury planistycznej

Sporządzenie projektu planu „Skład Solny” zainicjowane zostało podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr XLVII/856/16 z dnia 8 czerwca 2016 r.

W dniu 10 czerwca 2016 r. opublikowane zostało ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny”, w którym określono termin składania wniosków – 8 lipca 2016 r. W wyznaczonym okresie wpłynęły 4 wnioski.

W dniu 10 czerwca 2016 r. wysłane zostały zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

Prace nad projektem planu poprzedziło opracowanie materiałów wyjściowych:

– *Opracowania ekofizjograficznego podstawowego do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru „Zabłocie – Zachód”* (Urząd Miasta Krakowa, Biuro Planowania Przestrzennego, Pracownia Branżowa, Kraków, czerwiec 2016 r.) – granica planu „Skład Solny” zawiera się w granicy planu „Zabłocie – Zachód”, dla którego sporządzono opracowanie ekofizjograficzne;

– *Oceny stanu istniejącego i syntezy uwarunkowań* (Urząd Miasta Krakowa, Biuro Planowania Przestrzennego, Kraków, czerwiec 2016 r.).

Następnie, zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, opracowano projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu).

W dniu 19 lipca 2016 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1987/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26.07.2016 r.

Złożono 4 wnioski zawierające 16 postulatów, z których:

- uwzględniono – 4
- uwzględniono z zastrzeżeniem – 1
- uwzględniono częściowo – 6
- nieuwzględniono – 2
- nie dotyczyło materii planistycznej – 3

Pismem z dnia 29.07.2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane 23 września 2016 r. Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od 3 października 2016 r. do 31 października 2016 r., W tym okresie – 6 października 2016 r. – przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Uwagi do projektu planu można było składać do 14 listopada 2016 r. Łącznie zostały złożone 3 uwagi zawierające 16 postulatów. Na mocy Zarządzenia Nr 3181/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25.11.2016 r., w sprawie rozpatrzenia uwag i pism złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny” 8 postulatów zostało uwzględnionych, 6 nie zostało uwzględnionych, a 2 postulaty nie podlegały rozpatrzeniu z przyczyn formalnych.

Ze względu na konieczność ponowienia procedury planistycznej dnia 28 lutego 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie skierowany do instytucji opiniujących i uzgadniających.

Następnie projekt planu w dniach 3.04. – 5.05.2017 r. został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane 24 marca 2017 r. i skorygowane ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 7.04.2017 r. o wydłużeniu terminu ponownego wyłożenia do publicznego wglądu oraz terminu składania uwag z uwagi na fakt, że dzień 2 maja 2017 r. został ogłoszony dniem wolnym od pracy dla pracowników Urzędu Miasta Krakowa.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została przeprowadzona w dniu 13 kwietnia 2017 r. Termin składania uwag do projektu planu upłynął z dniem 19 maja 2017 r. We wskazanym terminie złożono jedną uwagę zawierającą 5 postulatów. Zarządzeniem Nr 1275/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25.05.2017 r. w sprawie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwaga nie została uwzględniona (przy czym jeden postulat nie podlegał rozpatrzeniu ze względów formalnych).

3. Uwarunkowania przestrzenne

Położenie obszaru

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Skład Solny”, o powierzchni 0,87 ha, położony jest na terenie Dzielnicy XIII Podgórze, w centralnej części Krakowa, w obrębie 13 Podgórze. Przedmiotowy obszar znajduje się na prawym brzegu Wisły, między ul. Na Zjeździe a linią kolejową. W granicy planu zlokalizowany jest budynek tak zwanego Składu Solnego przy ul. Na Zjeździe 8.

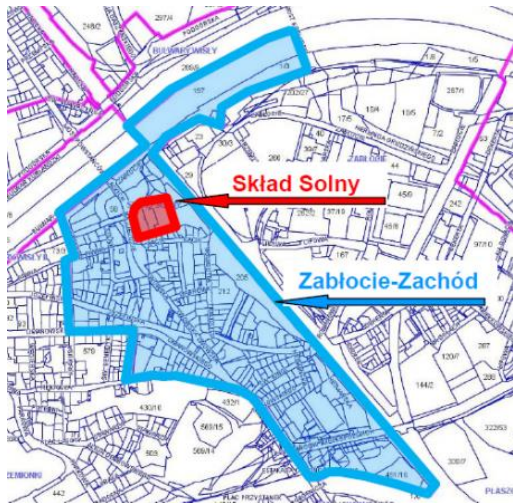
Obowiązujące i sporządzane plany miejscowe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skład Solny” sporządzany jest dla obszaru, który w całości objęty jest **obowiązującym planem** miejscowym „**Zabłocie**” uchwalonym uchwałą Nr CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r.

Zapisy obowiązującego planu:

1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej - A12.ZP/U**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią urządzonej (50%) z usługami hotelowo–gastronomicznymi (50%).
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - 1) usług komercyjnych,
 - 2) urządzonych ciągów pieszych i dojazdów oraz podjazdów do budynków,
 - 3) urządzeń komunikacji, dojazdów i zatok postojowych oraz miejsc postojowych, wyłącznie dla obsługi terenów,
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących jest:
 - 1) ich uzupełniający i obsługowy charakter dostosowany do wymogów przeznaczenia podstawowego,
 - 2) spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu.
4. Podstawowym elementem zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającym ochronie względnej jest budynek dawnego magazynu solnego (**T**) przy ul. Na Zjeździe 8.
5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) Nakaz:
 - a) utrzymania gabarytu wysokości obiektów do 18,5m,
 - b) wkomponowania nowych obiektów o wysokim standardzie i estetyce architektonicznej w historyczną tkankę miejską,
 - c) kształtowania zieleni zgodnie z rozwiązaniami projektowymi dla całego terenu z uwzględnieniem otwarcia w kierunku Bulwarów Wiślanych,
 - d) realizacji alejek, małej architektury i oświetlenia wg projektu opracowanego dla całego terenu,
 - e) kształtowania zielonych parkingów.
 - 2) Dopuszczenie: przebudowy i rozbudowy budynku, o którym mowa w ust. 4, z możliwością korekty bryły i elewacji, w celu adaptacji do nowej funkcji ustalonej planem.
6. Ustala się następujące parametry:
 - 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

Obecnie trwa również procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabłocie-Zachód” (uchwała Nr XXXIX/688/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 marca 2016 r.), **obszar planu „Skład Solny” zawiera się w granicach opracowania sporządzanego planu „Zabłocie – Zachód”**.



Rys. 2 granice mpzp „Skład Solny” na tle granic mpzp „Zabłocie – Zachód”

Powiązania komunikacyjne

Przedmiotowy obszar posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci ulicznej poprzez podstawowy układ drogowy, składający się z ulicy Na Zjeździe – drogi klasy zbiorczej (Z) o kategorii powiatowej (poza granicami opracowania planu).

Z uwagi na typowo śródmiejski, pierzejowy charakter zabudowy mieszkaniowej, potrzeby parkingowe realizowane są niemal wyłącznie w pasach drogowych dróg dojazdowych i lokalnych. Obszar od 2014 r. objęty jest strefą płatnego parkowania P5.

Obszar posiada bezpośredni dostęp do przystanku komunikacji tramwajowej, zlokalizowany w ciągu ulicy Na Zjeździe (poza granicami opracowania planu). Obsługę komunikacyjną obszaru dopełnia kolej aglomeracyjna, której przystanek „Kraków Zabłocie” znajduje się w sąsiedztwie wschodniej granicy obszaru planu.

Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne

Pomimo, że obszar objęty granicą planu położony jest w sąsiedztwie Wisły (ok. 100 m od linii brzegowej) wyraźnie odcina się od niezagospodarowanych części wzdłuż prawego brzegu rzeki poprzez ciągi ulic w tym ul. Na Zjeździe. Jest to teren zurbanizowany, od wschodu i południa otoczony zabudową o charakterze usługowym. Od północy graniczy z terenami zieleni przy węźle komunikacyjnym a dalej z bulwarem Wisły. Nie mniej jednak pokrywa się z przebiegiem korytarza ekologicznego EECONET – 16 K – Obszar Krakowski poprzez Wisłę umożliwiającą migrację zwierząt w kierunkach wschód-zachód. Bulwar Wisły stanowi także główny ciąg powiązań rekreacyjnych Miasta.

Istotną barierą w funkcjonowaniu tego terenu jako korytarza ekologicznego jest komunikacja kołowa, która wpływa na:

- zanieczyszczenie powietrza,
- klimat akustyczny,
- zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.

Istniejące zainwestowanie

Na terenie objętym granicą planu znajdują się dwa obiekty:

- dwukondygnacyjny budynek dawnego Składu Solnego o funkcji usługowej, w dobrym stanie technicznym,
- parterowy obiekt gospodarczo-usługowy, w złym stanie technicznym (częściowo w ruinie).

Przed budynkiem dawnego Składu Solnego znajduje się parking o powierzchni ok. 0,16 ha, pozostała część pozostaje nieutwardzona, częściowo zadrzewiona i zakrzewiona.

Uwarunkowania historyczne

Nazwa planu nawiązuje do znajdującego się niegdyś na terenie objętym granicą planu portu załadunkowego soli z Wieliczki. W późniejszym okresie urządzono tu skład solny a w dalszej kolejności w drugiej połowie XIX w. teren został przeznaczony pod koszary wojskowe. Obiekt, znajdujący się na terenie planu ujęty jest w ewidencji zabytków Miasta Krakowa pod numerem 3746.

Ochrona wartości kulturowych:

Wstępne wytyczne konserwatorskie, określające możliwości zainwestowania działek gminnych, na których zlokalizowany jest budynek Składu Solnego, zostały sformułowane (również w formie „*Notatki służbowej*” nr 109/2016) w dniu 3.06.2016r. na spotkaniu z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Panem dr Janem Janczykowskim. Ustalono, że teren inwestycji jest wystarczająco duży, aby - obok obiektu zabytkowego - mógł powstać również nowy budynek lub budynki. Poczyniono wówczas następujące wstępne ustalenia:

- w odniesieniu do budynku zabytkowego:

1. Należy zachować ekspozycję budynku - otwarcie widokowe od strony pl. Bohaterów Getta i ul. Na Zjeździe (nie dopuszcza się powstania nowych obiektów kubaturowych przed budynkiem zabytkowym).
2. Należy zachować charakter i sylwetę budynku zabytkowego.
3. Forma i kształt dachu winny zostać utrzymane.
4. Nie dopuszcza się nadbudowy budynku.
5. Należy zachować artykulację elewacji frontowej, jednakże z możliwością jej uporządkowania. W przypadku zmiany kształtu (proporcji) otworów okiennych należy dążyć do okien w kształcie prostokąta stojącego.
6. Elewacja tylna może ulec znacznym przekształceniom, dopuszczalne są nowe otwory okienne i drzwiowe, duże przeszklenia.

- w odniesieniu do noworealizowanych budynków:

1. Możliwa jest realizacja nowego budynku (budynków) po wschodniej stronie obiektu zabytkowego.
2. Dopuszcza się możliwość dobudowy nowego budynku do obiektu zabytkowego od strony wschodniej, jednak nie na całej długości elewacji wschodniej. Należy bowiem pozostawić czytelną elewację północną obiektu zabytkowego.
3. Dopuszcza się możliwość, aby nowy budynek mógł powstać ponad częścią południową istniejącego obiektu zabytkowego (w rejonie budynków przy ul. Kącik) – podobnie jak zaprojektowano Muzeum Tadeusza Kantora. Konieczne jest wówczas zachowanie prześwitu pomiędzy budynkami zabytkowym i noworealizowanym.
4. Wysokość zabudowy noworealizowanych budynków może wynosić do 21m.
5. Dopuszczalna jest zabudowa podziemna, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających ze strefy nadzoru archeologicznego oraz z uwzględnieniem warunków gruntowych (bliskość rzeki Wisły).

Ustalono również, że powyższe wstępne wytyczne zostaną wykorzystane do zapisów planistycznych projektu planu miejscowego i na następnym etapie zaawansowania prac nad projektem Biuro Planowania Przestrzennego będzie konsultować roboczy projekt z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Robocze spotkanie odbyło się w dniu 27.06.2016r.

4. Opis rozwiązań

Celem niniejszego planu jest:

- 1) określenie granic i sposobu zainwestowania i zagospodarowania terenu, podkreślającego wartości zasobów środowiska kulturowego, uwzględniającego położenie obszaru w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO i w strefie ochrony sylwety Miasta;
- 2) określenie funkcji zagospodarowania terenu, związanych z kulturą, edukacją i rekreacją, do realizacji w nowych obiektach, stanowiących uzupełnienie przestrzeni przy istniejącym obiekcie zabytkowym, z zachowaniem przedpola dla sylwety Podgórze;
- 3) określenie zasad kształtowania harmonijnie skomponowanej przestrzeni publicznej w powiązaniu z obiektami historycznymi i współczesnymi;
- 4) kształtowanie nowej zieleni w przestrzeni publicznej.

Realizacja powyższych celów może nastąpić poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenu zabudowy usługowej o przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym celu publicznego.

Charakterystyka terenu według projektu sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

U.1 – Teren zabudowy usługowej o przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

Wskaźniki w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%
- Wskaźnik intensywności zabudowy: 0,36 - 2,0
- Maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m

Ponadto plan nakazuje:

- zachować ekspozycję budynku zabytkowego – jego elewację frontową i północną zapewniając tym samym otwarcie widokowe od strony Placu Bohaterów Getta, ul. Na Zjeździe i węzła drogowego im. Jana Karskiego
- powiązać komunikacyjnie – pieszo i funkcjonalnie przestrzenią publiczną ulicy Na Zjeździe (po zachodniej stronie obszaru planu) oraz terenem zlokalizowanym po północnej stronie obszaru planu.

oraz dopuszcza:

- budowę budynków podziemnych (w tym garażu podziemnego), z uwzględnieniem zasady, że stropodachy budynków podziemnych w całości realizowane będą nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom istniejący terenu,
- lokalizację konstrukcji oporowych,
- lokalizację amfiteatrów, widowni terenowych, scen plenerowych itp,
- iluminacji obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem, oraz iluminacji zieleni z uwzględnieniem następujących zasad:
 - przy iluminowaniu obiektów współczesnych w sytuacji sąsiedztwa obiektów historycznych, należy uznać nadrzędność formalną obiektów zabytkowych,
 - do iluminacji należy stosować światło białe.

Zasady ochrony budynku zabytkowego:

Wytyczne konserwatorskie, określające możliwości zainwestowania działek gminnych, na których zlokalizowany jest budynek Składu Solnego, zostały sformułowane w porozumieniu z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Panem dr Janem Janczykowskim, na spotkaniach, które odbywały się przed wykonaniem projektu planu miejscowego. Ustalenia

ochrony zostały zmienione w wyniku rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu podczas I wyłożenia i uzyskały stosowne uzgodnienia.

W stosunku do obiektu ochrony konserwatorskiej, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków nakazuje się:

- zachować gabaryty i kształty bryły, zachować wysokość górnej krawędzi elewacji oraz geometrii i kąta nachylenia połaci dachowych,
- ochronić (a w razie potrzeby przywrócić i odrestaurować) kompozycję i artykulację elewacji, jej wystrój i detale architektoniczne,

wprowadza się zakaz:

- nadbudowy;
- zmiany formy i kształtu dachu, lokalizacji lukarn;
- ocieplania budynku w sposób powodujący zacieranie się artykulacji architektonicznej i detali architektonicznych;
- stosowania okien połaciowych na elewacji frontowej (zachodniej);

oraz dopuszcza się:

- zmiany materiału pokrycia dachu na dachówkę ceramiczną lub na blachę płaską – w kolorach naturalnych materiałów,
- odnośnie do elewacji frontowej (zachodniej) oraz elewacji bocznych (północnej i południowej) - możliwość ich rekompozycji/uporządkowania z uwzględnieniem następujących zasad:
 - zachowania istniejących osi otworów okiennych (zakaz wprowadzania nowych osi z otworami okiennymi lub drzwiowymi),
 - w kondygnacji parteru – możliwość zmiany kształtu (proporcji) otworów okiennych, proporcja otworów okiennych - w kształcie prostokąta stojącego,
 - na kondygnacji pierwszego piętra – zakaz zmiany kształtu i usytuowania okien, nakaz ochrony/utrzymania profili, podziałów, proporcji i wymiarów (ustalenie to nie dotyczy skrzydeł bocznych budynku, w których zlokalizowane są dodatkowe klatki schodowe),
 - utrzymania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej;
- odnośnie do elewacji tylnej (wschodniej):
 - możliwość zmiany kształtu otworów okiennych i drzwiowych, dopuszczalne są nowe otwory, nowe osie otworów, duże przeszklenia,
 - możliwość lokalizacji okien połaciowych, przeszkleń połaci dachowej,
- prowadzenia robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych.

ZP.1, ZP.2 – Tereny zieleni urządzonej o przeznaczeniu pod zieleń towarzysząca obiektom budowlanym.

Wskaźniki w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%
- maksymalna wysokość zabudowy: 5 m

Ponadto plan dopuszcza lokalizację:

- dojść pieszych,
- obiektów małej architektury,
- obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych

5. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny” 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, dotyczące *zasad i kierunków polityki przestrzennej* (Tom II) oraz *wytycznych do planów miejscowych* (Tom III) wraz z rysunkami Studium (plansze K1-K6) są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

W oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta w Studium wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny” znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej Nr 12 – Stare Podgórze. Ustawowy wymóg zapewnienia zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium został zrealizowany poprzez uwzględnienie w tym planie m.in. szczegółowych wytycznych dla jednostki nr 12 obejmujących *kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz np. *funkcje terenu, standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy*, przy jednoczesnym uwzględnieniu *ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych* (Studium III.1.2).

- 1) Przeznaczenie **Terenu zabudowy usługowej U.1** ustalone zostało w zgodzie ze Studium, w którym objęty jest on kierunkiem zagospodarowania pod Tereny usług – U oraz w oparciu o ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych tj. na podstawie stanu istniejącego (Studium TOM III 1.2.9) oraz na zasadach i warunkach uzgodnionych z właściwym organem ochrony zabytków, gdyż budynek dawnego Składu Solnego ujęty jest w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, obszar planu zawiera się w granicach Strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, a także w granicach Zespołu urbanistyczno - architektonicznego Podgórze, wpisanego decyzją z dnia 26.10.1981 r. do rejestru zabytków pod numerem A-608.
- 2) Przeznaczenie **Terenów zieleni urządzonej ZP.1, ZP.2** zgodne jest ze Studium, w którym objęty jest on kierunkiem zagospodarowania pod Tereny usług – U, w których jedną z funkcji dopuszczalnych jest zieleń urządzona.
- 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w planie miejscowym zgodne są ze Studium w zakresie standardów przestrzennych i wskaźników zabudowy zawartych w karcie dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 12 – Stare Podgórze (Studium TOM III.2) i zgodne z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych.

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

art. 1 ust. 2 ustawy

W projekcie planu uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III, w części *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy* (§7) dotyczące m.in. zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych i zasad sytuowania obiektów budowlanych na działce.

W związku z przepisami Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* niniejszy projekt planu nie reguluje kwestii dotyczących reklam, ogrodzeń i małej architektury.

- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez zapisy zawarte w §7 i 15 tekstu uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część planu. Projekt planu chroni tym samym walory krajobrazowe i architektoniczne obiektu dawnego Składu Solnego znajdującego się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, poprzez zapisy odnoszące się między innymi do sytuowania obiektów budowlanych na działce, elewacji budynków, zasad kształtowania zabudowy (w tym dachów) i zagospodarowania terenu. Projekt planu chroni ponadto walory architektoniczne istniejącej zabudowy poprzez umożliwienie ekspozycji elewacji frontowej i północnej.

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez zapisy §8 i 11 ust. 3 tekstu uchwały, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu, poprzez zapisy dotyczące: lokalizacji urządzeń wodnych, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poprzez ustalenie minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

W planie nie zostały zawarte zapisy dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, ze względu na ich brak w terenie objętym granicą planu.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez zapisy §9 tekstu uchwały, ustalenia szczegółowe zawarte w §15 oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu.

Projekt planu chroni dziedzictwo kulturowe ustalając zapisy dla zabytku ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez uzgodnienie / zaopiniowanie projektu planu z m.in.:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
 - Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
 - Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,
 - Małopolskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Krakowie,
 - Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,
- a także ustalenia w §7 ust. 1 pkt 3, §13 tekstu uchwały.

Zapisy planu nie zawierają ustaleń dotyczących dopuszczalnych norm hałasu ustalonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ze względu na brak w granicach obszaru opracowania terenów wymienionych w §1 pkt. 1 niniejszego rozporządzenia.

- **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez:
 - określenie zasad kształtowania zabudowy w taki sposób, by maksymalnie wykorzystać walory użytkowe przestrzeni, nie naruszając przy tym wartości zabytkowej obiektu wpisanego do ewidencji zabytków,

W zakresie scalenia i podziału nieruchomości mpzp nie wnosi żadnych ustaleń ze względu na specyfikę obszaru planu, będącego częścią układu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestru zabytków, o niewielkiej powierzchni, zawierającego obiekt zabytkowy, który podlega ochronie. Działki objęte granicami planu są własnością jednego podmiotu – Gminy Miejskiej Kraków i stanowią przestrzenną całość.

- **prawo własności** – poprzez szczegółową analizę struktury własności. Teren objęty granicą planu jest własnością Gminy Miejskiej Kraków. Obiekt budowlany dawnego Składu Solnego został oddany we władanie Zarządowi Budynków Komunalnych. Realizacja planu nie pociąga za sobą kosztów związanych z nabyciem gruntów.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.
- **potrzeby interesu publicznego** – poprzez realizację celów planu (zawartych w § 3 tekstu planu) i przeznaczenie terenu pod zabudowę budynkami usługowymi (w tym celu publicznego), poprzez zapisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, uwzględniające konieczność wykonania kompleksowego projektu zieleni towarzyszącej (§ 7 ust. 1, § 8 ust. 6) oraz poprzez zapisy zapewniające ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, będących dziedzictwem kultury (§ 9).
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenia w § 11 oraz § 7 ust. 6 tekstu uchwały.

Przez teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny”, ze względu jego na specyficzne położenie, nie przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, ciepłownicza ani gazowa. Niemniej jednak obszar znajduje się w granicy miejskiego systemu wodociągowego, kanalizacyjnego, gazowego, ciepłowniczego oraz energetycznego .

Najbliższa istniejąca sieć wodociągowa przebiega wzdłuż ul. Na Zjeździe – ϕ 200 mm, a także wzdłuż ul. Kącik – ϕ 100 mm. MPWiK S.A. informuje, że zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.

Na obszarze projektowanego planu obowiązuje ogólnospławny system kanalizacji. Głównym odbiornikiem ścieków z przedmiotowego obszaru jest Kolektor Prawobrzeżny rzeki Wisły. Najbliższa istniejąca sieć kanalizacji ogólnospławnej znajduje się w kanałach o przekroju: 680x1100mm - ul. Kącik oraz 600x900mm – ul. Na Zjeździe.

Najbliżej przedmiotowego obszaru znajduje się gazociąg niskiego ciśnienia ϕ 200 mm usytuowany wzdłuż ul. Na Zjeździe i ul. Kącik.

W przedmiotowym obszarze objętym planem doprowadzone jest przyłącze sieci ciepłowniczej ϕ 60 mm z przesyłowego rurociągu ciepłowniczego ϕ 250 mm biegnącego na północ od tego terenu.

Źródłem zasilania w energię elektryczną jest rozdzielnia sieciowa 15/15 kV Józefińska. Istniejąca linia kablowa średniego napięcia przebiega wzdłuż ul. Na Zjeździe i ul. Kącik. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych.

Mając na uwadze powyższe i biorąc pod uwagę specyficzny charakter projektu planu, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz bezpośrednich przyłączy.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** – poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 10.06 – 08.07.2016 r.),
 - uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w okresie od 3 października do 31 października 2016 r.) oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej (w dniu 6 października 2016 r.),
 - zgłaszanie uwag do projektu planu (w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz 14 dni po wyłożeniu, tj. do dnia 14 listopada 2016 r.),
 - uczestnictwo w ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w okresie od 3 kwietnia do 5 maja 2017 r.) oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej (w dniu 13 kwietnia 2017 r.),
 - zgłaszanie uwag do projektu planu (w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz 14 dni po wyłożeniu, tj. do dnia 19 maja 2017 r.),
 - dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego:
 - Ogłoszono w prasie (Dziennik Polski z dnia 10 czerwca 2016 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.
 - Zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
 - W dniu 26 lipca 2016 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 1987/2016 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia wniosków do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny”).
 - Sporządzony projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) przekazano właściwym organom administracji publicznej celem zaopiniowania i uzgodnień (pismo z dnia 29.07.2016 r.),
 - Ogłoszono w prasie (Dziennik Polski z dnia 23 września 2016 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko a także niezbędną dokumentacją, określając formę, miejsce i termin składania uwag do planu, termin i miejsce przeprowadzenia dyskusji publicznej,
 - Rozpatrzenie uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego poprzez Zarządzenie Nr 3181/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag i pism złożonych do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny”,
 - Projekt planu z naniesionymi zmianami przekazano ponownie organom właściwym do opiniowania i uzgodnień – dnia 28 lutego 2017 r.,
 - Ogłoszono w prasie (Dziennik Polski z dnia 24 marca 2017 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko a także niezbędną dokumentacją, określając formę, miejsce i termin składania uwag do planu, termin i miejsce przeprowadzenia dyskusji publicznej. Z uwagi na fakt, że dzień 2 maja 2017 r. został ogłoszony dniem wolnym od pracy dla pracowników Urzędu Miasta Krakowa, konieczne było opublikowanie obwieszczenia korygującego terminy: w dniu 7.04.2017 zostało opublikowane kolejne obwieszczenie i ogłoszenie – o wydłużeniu terminu ponownego wyłożenia do publicznego wglądu oraz o wydłużeniu terminu składania uwag.
 - Rozpatrzenie uwagi złożonej w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego poprzez Zarządzenie Nr 1275/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25.05.2017 r.

Ponadto bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu, w tym stosowne Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem: www.bip.krakow.pl

- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez zapisy §11 ust. 2

art. 1 ust. 3 ustawy

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

- **interesów publicznych** – poprzez ustalenie przeznaczenia zgodnego z celami planu i kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej (tereny usług) określonym w Studium dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 12 – Stare Podgórze,
- **interesów prywatnych** – poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu oraz uwzględnienie części z nich przy zachowaniu zgodności ze Studium oraz z celami planu.

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

- analizy środowiskowe – tj. Opracowanie ekofizjograficzne wykonane w lipcu 2016r. dla obszaru „Zabłocie - Zachód” (tzn. dla terenu opracowania niniejszego planu wraz szerokim sąsiedztwem, dla którego Rada Miasta Krakowa przystąpiła do sporządzania oddzielnego planu miejscowego), Prognozę oddziaływania na środowisko oraz wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego), Dokumentację geologiczno – inżynierską dla określenia warunków geologiczno-inżynierskich występujących w podłożu projektowanej inwestycji „Rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku „Dawnego Składu Solnego”, zlokalizowanego na działkach nr 61/5, 61/8, 61/14, 61/17 obr. 13 jedn. ewid.: Podgórze, położonego przy ul. Na Zjeździe 8 w Krakowie”, Badania mykologiczne pomieszczeń zabytkowego budynku dawnego „Składu Solnego” przy ul. Zabłocie 8 w Krakowie, Inwentaryzację zieleni na terenie działek 61/5, 61/8, 61/14, 61/13, 61/17 obręb 13 Podgórze w Krakowie wykonaną w listopadzie 2016r.
- **analizy ekonomiczne** – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- **analizy społeczne** – tj. złożone do projektu planu wnioski i uwagi, a także głos mieszkańców wyrażony w trakcie dyskusji publicznych.

art. 1 ust. 4 ustawy

Teren planu obejmuje fragment obszaru śródmiejskiego. Zlokalizowany jest w dzielnicy o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w sąsiedztwie bulwarów Wiślanych.

W planie wyznaczono tylko jeden teren – z przeznaczeniem pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym celu publicznego. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu stanowić będzie uzupełnienie istniejącej w obszarze planu zabudowy zabytkowej, oraz – w szerszym kontekście, poza granicami opracowania planu – będzie uzupełnieniem tkanki miejskiej dzielnicy Podgórze.

Obszar planu funkcjonuje w oparciu o zewnętrzny układ drogowy, nie obejmuje terenów komunikacji tj. ciągów pieszych rowerowych i jezdnych. Znajduje się w zasięgu miejskiej komunikacji zbiorowej (której linie komunikacyjne znajdują się poza granicami planu) z dostępem do przystanku tramwajowego w ul. Na Zjeździe, przy Placu Bohaterów Getta. Obsługę komunikacyjną obszaru dopełnia kolej aglomeracyjna, której przystanek „Kraków Zabłocie” znajduje się w sąsiedztwie wschodniej granicy obszaru planu.

7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

W oparciu o sporządzoną przez Prezydenta Miasta Krakowa „Ocenę aktualności studium i planów miejscowych”¹, obejmującą okres od 1 lipca 2010 r. do 31 sierpnia 2014 r., Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr CXIX/1889/14 z dnia 22 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pomimo wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 23 listopada 2009 r. stwierdzającego nieważność części uchwały Nr CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Zabłocie" – tj. w zakresie obejmującym: § 5 ust. 4 pkt 7, § 65 ust. 1, 2, 3, ust. 4 pkt 1 lit. e, ust. 5 pkt 1, § 87 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret 3 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Zabłocie” (uchwała Nr CXIII/1156/06 z dnia 28 czerwca 2006 r.) wskazano jako aktualny.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia nowego planu potwierdzał jednak wynik *Analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru „Zabłocie – Zachód”*. Cały obszar planu został objęty wnioskiem o sporządzenie nowego planu.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

¹ „Ocena...” stanowiła załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6.10.2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	0					0
2	0				6 540 750	6 540 750
3	0	0	0		6 540 750	6 540 750
4	0	0	0			0
5	0	0	0	30 127		30 127
6	0	0		45 190		45 190
7		0		75 317		75 317
8				150 633		150 633
9				150 633		150 633
10				150 633		150 633
	0	0	0	602 534	13 081 500	13 684 034

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 13,6 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze dochodem związanym z potencjalną sprzedażą nieruchomości należącej do Gminy Miejskiej Kraków oraz wpływami z tytułu podatku od nieruchomości.

9. PODSUMOWANIE

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