

Załącznik nr II do Zarządzenia Nr.....

Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO OBSZARU**  
**„Tonie - Zachód”**



EDYCJA KIEROWANA DO UCHWALENIA



Kraków, wrzesień 2017r.

## Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Przebieg procedury planistycznej .....	6
3. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem .....	8
4. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pychowice – Ogród Akademicki” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa .....	9
5. Stan zagospodarowania terenu oraz bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym.....	18
6. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust. 2-4 ustawy .....	19
7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. ....	25
8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy . ....	26

## 1. Wprowadzenie

### *Ilekość w uzasadnieniu jest mowa o:*

**Planie** – należy przez to rozumieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód”.

**Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

**Uchwale** – należy przez to rozumieć Uchwałę Nr CXVII/1858/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód”.

**Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

### ***Podstawa formalno – prawna***

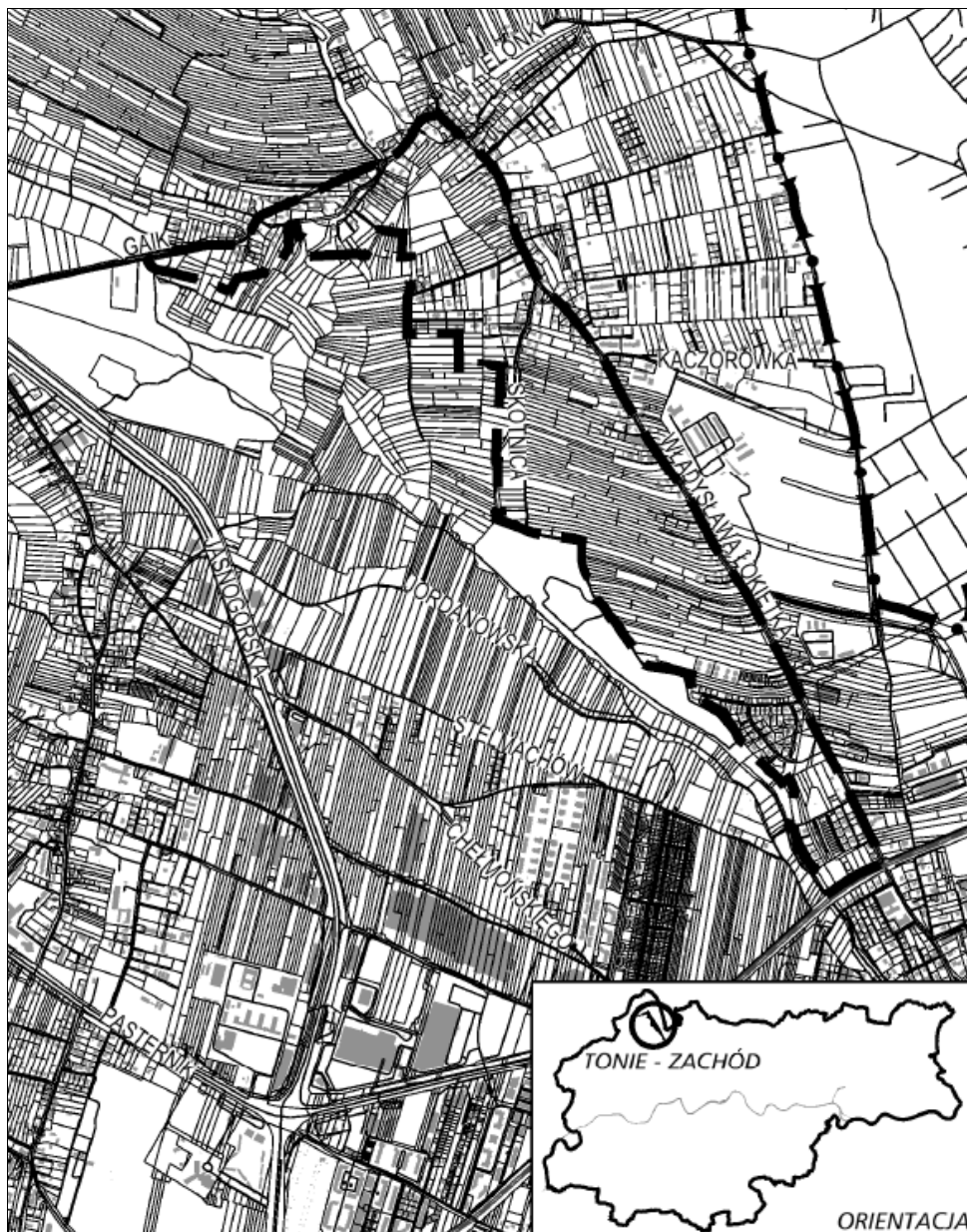
Podstawą opracowania uzasadnienia jest wymóg wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073), tj. „*Wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) wraz z uzasadnieniem.*”

Do opracowywania projektu planu przystąpiono w wyniku Uchwały Nr CXVII/1858/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód”. Granice obszaru określa załącznik do ww. Uchwały.

### ***Położenie obszaru***

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód” położony jest w północnej części miasta, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza i obejmuje teren o powierzchni 86,88 ha. Granicę obszaru określa:

- od południa – tory kolejowe (stanowiące jednocześnie fragment południowej granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej Tonie - nr 43),
- od wschodu – ul. Władysława Łokietka,
- od północy – ul. Gaik,
- od zachodu – tereny otwarte, stanowiące planowany „Park Rzeczny Prądnika” w skład którego wchodzi między innymi potok Sodół oraz obszar cenny przyrodniczo - Tonie (łąki).



Rys. 1. Granice opracowania.

### ***Powiązania zewnętrzne***

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tonie - Zachód” sporządzany jest dla obszaru, który nie jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi.

### ***W zakresie powiązań przyrodniczo-rekreacyjnych***

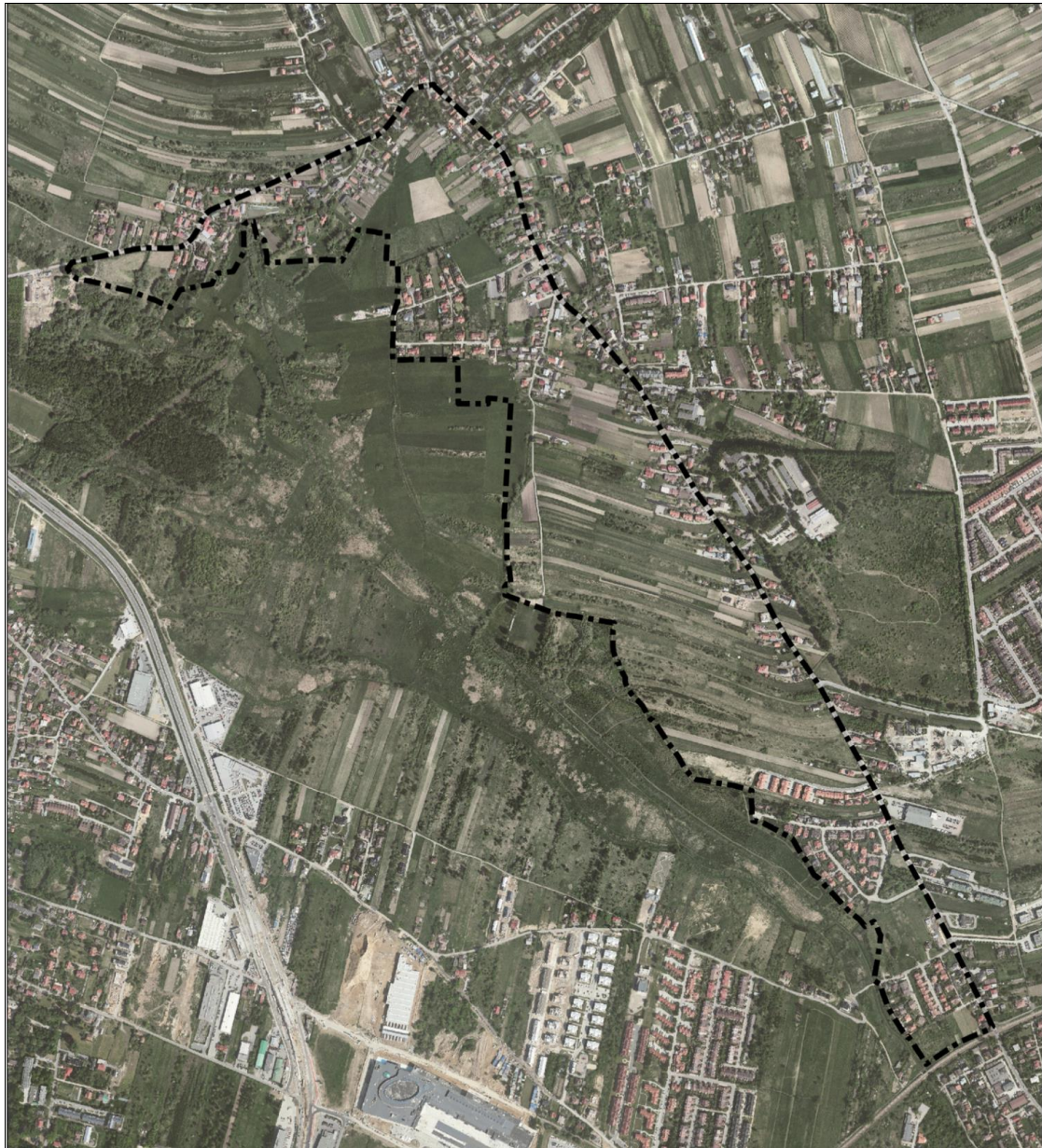
Obszar opracowania położony jest w rejonie miasta, którego intensywność zagospodarowania jest stosunkowo niska. Tereny upraw, łąk oraz różnorodnej zieleni nieurządzonej stanowią części większych kompleksów terenów otwartych.

W obszarze bezpośrednio powiązania przyrodnicze zachodzą z terenami leśnymi oraz zadrzewień w otoczeniu fortu Tonie i Pękowice oraz z terenami otwartymi pól i zieleni poza granicami Krakowa (gmina Zielonki, gmina Wielka Wieś – obszary parku krajobrazowego Dolinki Podkrakowskie, dolina Prądnika, Ojcowski Park Narodowy).



Powiązania tego obszaru z cennymi przyrodniczo terenami Łąk w Toniach, są możliwe aczkolwiek, utrudnione wskutek występowania barier w postaci ciągów komunikacyjnych oraz innego zagospodarowania, zachodzą poprzez cieki wodne - lokalnego obniżenia cieku (rowu) dopływu Sudołu oraz poprzez sam Sudół.

Bez zakłóceń, zachodzą relacje w obszarach sąsiadujących za pośrednictwem korytarza ekologicznego Sudołu. Duży udział terenów niezabudowanych oraz sieć rowów melioracyjnych sprzyja kontaktom pomiędzy poszczególnymi populacjami danego gatunku.



*Rys. 2. Ortofotomapa z granicą sporządzanego mpzp „Tonie - Zachód”.*

### ***W zakresie powiązań komunikacyjnych***

Przedmiotowy obszar posiada dostęp do ogólnomiejskiej sieci ulicznej poprzez istniejący układ drogowy.

Obszar, położony poza III obwodnicą Krakowa, w terenie bliskim jej północno-zachodniej części (od strony ul. Opolskiej), ma dostęp do ogólnomiejskiej sieci drogowej przez ul. Gaik, lokalną, połączoną z ul. Jasnogórską (w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, położoną poza obszarem) oraz przez ul. Władysława Łokietka, lokalną o poszerzonym zasięgu, połączoną z ul. Opolską (w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, położoną również poza obszarem).

Obszar jest dostępny wyłącznie z przystanków komunikacji miejskiej (tramwaj i autobus) położonych wzdłuż ul. Gaik i ul. Władysława Łokietka obsługiwanych przez komunikację miejską oraz podmiejską. Obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe w ulicach, wymienionych wyżej. Tereny zabudowane mają dostęp do przystanków autobusowych w odległości do 500 m. Niewielka część terenów niezabudowanych znajduje się poza tym zasięgiem.

W obszarze nie obserwuje się znaczących problemów ze sprawnością obsługi ruchu pojazdów przez sieć dróg publicznych. Standard obsługi pasażerów ma poziom przeciętny; jako pewne uciążliwości mogą być odbierane niezbyt częste kursy autobusów, co jest na ogół charakterystyczne dla miejskich terenów peryferyjnych o niedużej intensywności zagospodarowania.

## **2. Przebieg procedury planistycznej**

- Zarządzenie Nr 2658/2014 PMK z dnia 23 września 2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie – Zachód”.
- Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr CXVII/1858/14 z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód”.
- Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód” opublikowano w Gazecie Wyborczej w dniu 24 października 2014 r., a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania wniosków określono pierwotnie na dzień 17 listopada 2014 r. Natomiast ogłoszeniem z dnia 7 listopada 2014 r termin ten uległ wydłużeniu do dnia 24 listopada 2014 r.
- Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3523/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2015 r. Złożono 55 wniosków zawierających 61 podpunktów, z czego: 13 uwzględniono, 10 uwzględniono z zastrzeżeniem, 24 uwzględniono częściowo, 4 uwzględniono częściowo z zastrzeżeniem, 5 nieuwzględniono, 5 nieuwzględniono z zastrzeżeniem. Uogólniając można powiedzieć, że około 40% postulatów zawartych we wnioskach, uwzględniono częściowo; około 28% uwzględniono z zastrzeżeniem bądź częściowo, a tylko 16% nieuwzględniono lub nieuwzględniono z zastrzeżeniem.

- W dniu 30 grudnia 2015 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
  - W dniu 19 stycznia 2016 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.
  - W dniu 11 marca 2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych.
  - Po otrzymaniu pozytywnych uzgodnień i opinii ustawowych projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w Dzienniku Polskim w dniu 29 kwietnia 2016 r.
  - W dniu 9 maja 2016 r. rozpoczęło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i trwało do 8 czerwca 2016 r. Uwagi zbierano do 22 czerwca 2016 r.
  - W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 86 uwag zawierających 111 postulatów, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa w następujący sposób: 5 postulatów uwzględniono jako uwagi zgodne z projektem planu, 1 uwzględniono jako zgodne z projektem planu z zastrzeżeniem, 23 uwzględniono, 3 uwzględniono częściowo, 8 uwzględniono z zastrzeżeniem, 41 nieuwzględniono, 2 nieuwzględniono z zastrzeżeniem, 2 nieuwzględniono częściowo. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1854/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2016 r.
  - Odbyły się konsultacje projektu planu z mieszkańcami obszaru Toń, między innymi 31 sierpnia, 13 września i 29 września 2016 r. a także 10 stycznia 2017 r.
- 
- Zarządzeniem Nr 3083/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie ponowienia procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód” została ponowiona procedura sporządzania planu od art. 17 pkt. 4 ustawy.
  - Wnioski złożone w terminie zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 428/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 lutego 2017 r.
  - W dniu 17 marca 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
  - Ogłoszenie Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 2 czerwca 2017 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Tonie - Zachód" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją w dniach od 12 czerwca do 11 lipca 2017 r. Termin składania uwag określono na dzień 25 lipca 2017 r.
  - W dniu 12 czerwca 2017 r. rozpoczęło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i trwało do 11 lipca 2017 r. Uwagi zbierano do 25 lipca 2017 r.
  - 19 czerwca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu.
  - W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu wpłynęło 254 pism i uwag zawierających 39 postulatów, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa w następujący sposób: 4 postulatów uwzględniono jako uwagi zgodne z projektem planu, 1 uwzględniono z zastrzeżeniem, 26 nieuwzględniono, 8 nieuwzględniono z zastrzeżeniem.
  - Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2016/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 sierpnia 2017 r. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

### 3. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – między innymi poprzez :

- wykluczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ochronę występujących na obszarze powiązań widokowych pomiędzy fortem „44 Tonie” a obiektem fortecznym - kopcem T. Kościuszki,
- rozbudowę i modernizacja układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej obszaru – poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, a w dalszej perspektywie czasowej budowa i utrzymanie tych dróg.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na:

- 1) ustaleniach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa – omówionych w rozdziale 4,
- 2) aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- 3) uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- 4) uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- 5) wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- 6) wnioskach złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu.

W wyniku przyjętych ustaleń cały obszar planu został objęty terenami, których podstawowe przeznaczenie umożliwia realizację celów:

1. **MN.1 – MN.23 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,
2. **MN/U.1 – MN/U.12 – Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
3. **MWi.1 – MWi.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
4. **U.1 – U.3 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
5. **Uks.1 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi o charakterze sakralnym,
6. **US.1 – Teren sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
7. **ZP.1 – ZP.5 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą ciekom i rowom wodnym,
8. **KU.1 - Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod pętlę autobusową wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu,



9. **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
  - KDZ.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej,
  - KDL.1 - KDL.3 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
  - KDD.1 - KDD.13 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - KDW.1, KDW.2 – Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
10. **T.1 - Teren infrastruktury technicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym istniejącej stacji radiolokacyjnej).

#### **4. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.**

Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód” z ustaleniami Studium została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań zawartych w planie z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w Studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

W oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

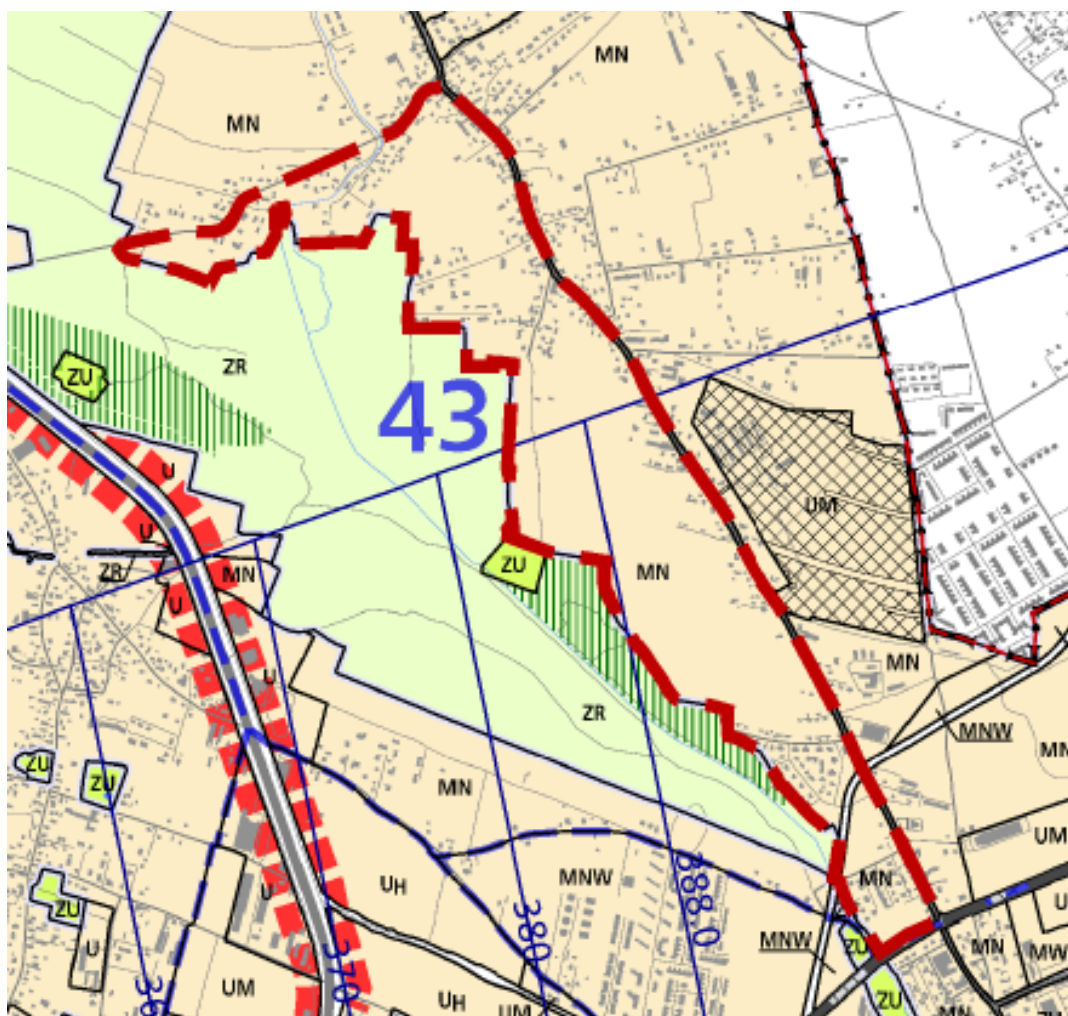
Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (*funkcje terenu*). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także *standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych*.

Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Analizowany obszar znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 43 – Tonie i obejmuje kategorie terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium określone zostały następujące kierunki zmian dla obszaru obejmującego analizowany obszar „Tonie – Zachód”:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca z możliwością uzupełnień wzdłuż ul. Władysława Łokietka i istniejących dróg dojazdowych, a także jako zespoły zabudowy projektowane kompleksowo (drogi, przestrzeń publiczna, zieleni ogólnodostępna) wraz z usługami;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Władysława Łokietka i ul. Jasnogórskiej.



Rys. 3. Plansza. K1- Struktura przestrzenna

Dla przedmiotowego terenu Studium określa następujące kategorie terenów:

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

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

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### **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.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 60%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 40%;

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%, (...) oraz w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Władysława Łokietka do 100%.
- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz dla terenów zieleni nieurządzonej o 10%.

W zakresie elementów środowiska kulturowego:

Jednostka o dużych walorach krajobrazowych, w tym krajobrazu warownego. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, (...) oraz „krajobraz kulturowy” fortu nr 44 „Tonie” wraz z zachowanymi drogami fortecznymi; w ewidencji m.in.: (...) obiekty mieszkalne); ponadto występują odcinki historycznych traktów drożnych, przede wszystkim dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - obejmuje cały analizowany obszar;
  - występują miejsca widokowe o dużych możliwościach obserwacji;

- występują powiązania widokowe pomiędzy fortem „Tonie” a obiektami fortecznymi, kopcem T. Kościuszki, Wzgórzem Wawelskim (i dalej fortem „Rajsko”);
- Nadzoru archeologicznego:
  - obejmuje południową część analizowanego obszaru;

Wskazania dla wybranych elementów:

- Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych – z wymogiem zachowania osi widokowej od fortu „Tonie” na kierunku Wzgórze Wawelskie, (...).

W zakresie środowiska przyrodniczego:

- Obszary o wysokich i najwyższych walorach przyrodniczych (fragmentarycznie) (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Teren parków rzecznych;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Tereny siedlisk chronionych;
- Obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny;
- W południowej części orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;

W zakresie komunikacji:

- Drogi układu podstawowego:
  - planowane przedłużenie ul. Wojciecha Weissa - w klasie Z;
- Transport zbiorowy:
  - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- Obszar wymagający rozbudowy infrastruktury technicznej;
- Planowana rozbudowa systemu elektroenergetycznego, gazowniczego, kanalizacyjnego, wodociągowego oraz ciepłowniczego;
- Teren poza granicami zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego;

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.

W zakresie wytycznych zawartych na planszy K6 obszar nie jest objęty żadnymi szczególnymi wskazaniem.

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

- **kierunkami zmian w strukturze przestrzennej:**
  - Poszerzenie terenów inwestycyjnych z możliwością uzupełnień wzdłuż ul. Władysława Łokietka i istniejących dróg dojazdowych, a także jako zespoły zabudowy projektowane kompleksowo (drogi, przestrzeń publiczna, zieleń ogólnodostępna) wraz z usługami;
  - wprowadzenie zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych (§10),
  - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu.



- **funkcjami terenu:**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenów wskazanymi w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zainwestowania. Zgodnie z tym w ramach terenu MN:

- na przeważającej części obszaru objętej planem wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną (MN),
- wzdłuż ul. Władysława Łokietka wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi (MN/U),
- na południowym odcinku ul. Władysława Łokietka wyznaczono strefę zwiększonego udziału usług w pasie o szerokości 50 m z możliwością lokalizacji usług do 100%,
- na trzech niewielkich obszarach wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (MWi),
- wzdłuż Potoku Sudół, rowu melioracyjnego strategicznego i cieków wodnych wyznaczono tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią towarzyszącą ciekom i rowom wodnym (ZP),
- wyznaczono tereny usług istniejących między innymi Klub Sportowy „Tonianka”, „Avita” i „Biedronka”(U),
- wyznaczono usługi sakralne Kościół św. Stanisława Biskupa i Męczennika (Uks),
- wyznaczono niewielki fragment terenu pod istniejącą stadninę koni (US),
- przy ul. Jordanowskiej wyznaczono teren infrastruktury technicznej (T.1), o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym istniejącej stacji radiolokacyjnej),
- ponad 7 hektarów zostało przeznaczone pod tereny komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod:
  - KDZ – drogę publiczną klasy zbiorczej,
  - KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
  - KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej
  - KDW – drogi wewnętrzne.

- **standardami przestrzennymi i wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych:**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów wykorzystania terenów. Zgodnie z powyższym dla poszczególnych terenów ustalono następujące parametry i wskaźniki:

1. dla terenów **MN.1 – MN.3:**

1. nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
2. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 600m<sup>2</sup>;
3. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
4. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%;
5. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,6;
6. maksymalną wysokość zabudowy: 11 m;
7. maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m;
8. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.

2. dla terenów **MN.4 – MN.6:**
  1. nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  2. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 800m<sup>2</sup>;
  3. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
  4. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%;
  5. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,6;
  6. maksymalną wysokość zabudowy: 11 m;
  7. maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m;
  8. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.
  
3. dla terenów **MN.7 – MN.9, MN.12 – MN.13, MN.16 – MN.17, MN.20:**
  1. nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  2. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 600m<sup>2</sup>;
  3. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
  4. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
  5. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,6;
  6. maksymalną wysokość zabudowy: 11 m;
  7. maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m;
  8. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.
  
4. dla terenów **MN.10 – MN.11, MN.14:**
  1. nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  2. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym: 800m<sup>2</sup>;
  3. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
  4. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
  5. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,6;
  6. maksymalną wysokość zabudowy: 11 m;
  7. maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m;
  8. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.
  
5. dla terenów **MN.15, MN.18 – MN.19, MN.21 – MN.22:**
  1. nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  2. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy w układzie wolnostojącym: 600m<sup>2</sup>;
  3. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
  4. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
  5. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,9;
  6. maksymalną wysokość zabudowy: 11 m;
  7. maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m;
  8. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.

6. dla terenu **MN.23**:

1. nakaz realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
2. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy wolnostojącej: 600m<sup>2</sup>;
3. minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
4. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
5. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 – 0,6;
6. maksymalną wysokość zabudowy: 11m;
7. maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m;
8. możliwość utrzymania, remontu i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
9. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.

7. dla terenów **MN/U.1 – MN/U.12**:

1) dla zabudowy jednorodzinnej:

- a) nakaz realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 600m<sup>2</sup>,
- c) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku,
- d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,9,
- f) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
- g) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m;

2) dla zabudowy usługowej:

- a) nakaz realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym,
- b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 %,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 – 1,2,
- d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
- e) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży realizowanych dla obsługi budynków usługowych: 6 m;

8. dla terenów **MWi.1 – MWi.3**:

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **MWi.1**: 0,6 – 0,75,
  - b) dla terenu **MWi.2**: 0,8 – 0,9,
  - c) dla terenu **MWi.3**: 0,6 - 0,8;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m;

9. dla terenów **U.1 i U.2**:

1) dla terenu **U.1**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 0,7,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 8 m,
- d) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m;

- 2) dla terenu **U.2:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 0,8,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 8 m.
  
10. dla terenu **U.3:**
  1. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
  2. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25 – 0,7,
  3. maksymalną wysokość zabudowy: 11 m.
  
11. dla terenu **Uks.1:**
  1. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%,
  2. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,11 – 0,12,
  3. maksymalną wysokość zabudowy: 11 m.
  
12. dla terenu **US.1:**
  1. możliwość lokalizacji zabudowy usługowej realizowanej jako budynek gospodarczo – socjalny;
  2. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%;
  3. obiekt kubaturowy, o którym mowa w pkt 1, powinien stanowić wyłącznie zaplecze ustalonej funkcji, o maksymalnej powierzchni zabudowy: 50m<sup>2</sup>;
  4. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02 – 0,08;
  5. maksymalną wysokość zabudowy: 5 m.
  
12. dla terenów **ZP.1 - ZP.5:**
  1. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%;
  2. strefę hydrogeniczną wyznaczoną na rysunku planu dla której obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 5;
  3. maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń dla której obowiązują ustalenia określone w § 15 ust. 1 i 4: 5m.
  
13. dla terenu **T.1:**
  1. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%,
  2. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04 – 0,1,
  3. maksymalną wysokość zabudowy: 11 m.
  
14. dla terenu **KU.1:**
  1. nakaz wprowadzenia komponowanej zieleni oraz obiektów małej architektury;
  2. dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń;
  3. dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z parkingami;
  4. minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 %;
  5. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,15;
  6. maksymalna wysokość zabudowy: 6 m.



- **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego:**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych. Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należą:

- zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę,
- racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału jaki zawierają, również użytkowego i materialnego.

Na terenie obszaru opracowania wyznaczone zostały dwa szlaki kulturowe: Szlak dawnej Twierdzy Kraków, Szlak Orlich Gniazd oraz szlak turystyczny rowerowy. Szlak Twierdzy Kraków na terenie planu biegnie ul. Gaik, ul. Łokietka.

W obszarze planu występują osie widokowe stanowiące powiązania widokowe z istniejącego fortu Tonie 44 na: Wawel - Fort Rajsko i Kopiec Kościuszki

- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego:**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium elementami środowiska przyrodniczego. Stąd w projekcie planu uwzględniono:

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (nadsypywania terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego), powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, z wyłączeniem prac ziemnych związanych z realizacją obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz budowlami przeciwpowodziowymi;
- strefę kształtowania systemu przyrodniczego – poprzez ustalenie odpowiedniego wskaźnika terenu biologicznie czynnego;
- poprzez wrysowanie strefy hydrogenicznej - pas terenu wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych oraz otwartych rowów melioracyjnych oraz odwadniających, wyznaczony w celu zachowania otuliny biologicznej i ciągłości ekologicznej.

- **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 **KDZ.1, KDD.1 - KDD.13, KDL.1 – KDL.3, KDW.1 i KDW.2.**

- **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej:**

oznacza to utrzymanie istniejących oraz ustalenie zasad rozbudowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają równomiernie przedmiotowy obszar oraz wyznaczenie w planie miejscowym stref i pasów ochronnych. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód”, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych a także opinii i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

## **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 powyższym, w przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa projekcie Uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu, w treści tego projektu zawarto stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Merytoryczna sentencja tego stwierdzenia została zawarta w Uzasadnieniu do projektu powyższej Uchwały poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium.*
- *Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.*

### **5. Stan zagospodarowania terenu oraz bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym.**

Obszar objęty projektem planu położony jest w rejonie miasta, którego intensywność zagospodarowania jest stosunkowo niska. Dominują tu tereny gruntów rolnych, użytków zielonych – łąk oraz terenów zieleni nieurządzonej, stanowiące fragmenty większych kompleksów terenów otwartych. W największym stopniu zainwestowane pozostają są tereny dawnej wsi Tonie skupione wzdłuż ulic Łokietka, Gaik i Na Zielonki, zwłaszcza w rejonie ich skrzyżowania.

Przeważająco jest to zabudowa niska jednorodzinna - wolnostojąca lub bliźniacza, w układzie szeregowym występuje jedynie w okolicy ul. Jordanowskiej oraz ul. Chabrowej. W obszarze występują pojedyncze enklawy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Funkcję mieszkaniową obszaru uzupełniają nieliczne usługi o znaczeniu lokalnym. Największe ze zlokalizowanych na terenie obiektów usługowych to Kościół Św. Stanisława Biskupa i Męczennika oraz powstały na przełomie 2015/2016 roku sklep samoobsługowy przy ul. Łokietka 136.

Pozostałe tereny są niezabudowane, częściowo wykorzystywane pod uprawy i łąki kośne. Część z dawnych pól wskutek zaniechania użytkowania podlega sukcesji roślinnej. Sąsiedztwo od strony zachodniej stanowią obszary o wysokich wartościach przyrodniczych, powiązane z doliną cieką Sudół.

Obszar objęty analizą cechuje się słabo rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej. Istniejące sieci mają charakter lokalny i służą do obsługi istniejącego zainwestowania.

Obecnie w wyniku przemian społeczno-gospodarczych obserwuje się na obszarze opracowania odchodzenie od działalności rolniczej – na nieużytkowanych polach następuje sukcesja roślinna – oraz intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej.

**Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Tonie - Zachód”:**

**BILANS TERENU**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>	<b>Powierzchnia [%]</b>
MN	49,82	57,34
MN/U	24,94	28,71
MWi	1,46	1,68
U	0,79	0,91
Uks	0,29	0,33
US	0,28	0,32
ZP	0,95	1,10
KDZ	0,53	0,61
KDL	2,19	2,52
KDD	4,41	5,07
KU	0,40	0,46
KDW	0,46	0,53
T	0,37	0,42
<b>RAZEM</b>	<b>86,88</b>	<b>100,00</b>

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

W projekcie planu uwzględniono:

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,**

– poprzez zapisy §7 tekstu Uchwały, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu Uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności. Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej podmiejskiej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe,**

– poprzez uwzględnienie w planie miejscowym aspektów krajobrazowych, ich ochrona oraz uczytelnienie odbywa się poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy w § 7 oraz ustalenie wymagań dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w § 8.

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

- poprzez zapisy §8 tekstu Uchwały, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III tekstu Uchwały oraz elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu
- wyznaczenie strefy hydrogenicznej wzdłuż cieków i rowów w terenach wskazanych do zainwestowania oraz ustalenie zasad ochrony cieków i rowów położonych w terenach zieleni,

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

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w § 9, w którym zawarto ustalenia dotyczące: obiektów ujętych w gminnej ewidencji oraz archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,**

- poprzez zapisy w §10, §13

Przyjęte ustalenia, zgodnie z wymogami ustawy, zostały uzgodnione i zaopiniowane przez:

- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Geologa Powiatowego oraz Marszałka Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni,**

– poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy (§7) oraz w zapisach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów tak, by maksymalnie wykorzystać walory użytkowe przestrzeni, nie naruszając przy tym celu planu jakim jest m.in. ochrona terenów cenny przyrodniczo,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – m.in. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

**7) prawo własności,**

– poprzez:

- szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji).
- Wykonanie *Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu*, w której m.in. wskazano koszty wykupu działek osób prywatnych, na których zlokalizowano inwestycje celu publicznego,



**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,**

– przyjęte w projekcie planu ustalenia zostały uzgodnione z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu,

**9) potrzeby interesu publicznego,**

– poprzez określenie celów planu, które uwzględniają potrzeby społeczeństwa, m.in.:

- ochronę układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wydzielenie terenów istniejących dróg publicznych; wyznaczone korytarze komunikacyjne posiadają odpowiednie szerokości, umożliwiające realizację infrastruktury drogowej, zapewniającej odpowiedni poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego wszystkim jego uczestnikom,
- rozbudowę infrastruktury technicznej – poprzez zapisy umożliwiające budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.

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

– poprzez zapisy w §12 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz ustalenie linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury (w tym drogi publiczne, w obrębie których lokalizowane będą sieci); ponadto, w §7 ust. 6 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

Ponadto:

**Zaopatrzenie w wodę**

1. Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Istniejąca sieć wodociągowa pracująca w strefie hydroforni „Tonie” przebiega:
  - $\phi$  250 mm w ul. Władysława Łokietka do wysokości dz. nr 1063/18 i dalej w kierunku południowo-zachodnim poza granicę planu,
  - $\phi$  150 mm  $\phi$  100 mm – w ulicach: Gaik, Na Budzynie, Maciejkowej, Azaliowej, Skotnica, Poziomkowej.
3. Istniejąca sieć wodociągowa pracująca w podstawowej strefie miasta Krakowa przebiega:
  - $\phi$  250 mm – w ul. Władysława Łokietka do wysokości ul. Chabrowej,
  - $\phi$  150 mm  $\phi$  100 mm – w ulicach: Chabrowej, Orlich Gniazd, Jordanowskiej, Nawigacyjnej oraz Bukietowej.
4. W obszarze planu obowiązuje opracowana przez MPWiK „Koncepcja zaopatrzenia w wodę osiedla Łokietka – Tonie – aktualizacja” (TT1011A), która zakłada realizację następujących elementów miejskiego systemu wodociągowego:
  - budowę wodociągu  $\phi$  300 mm w ul. Gaik (wraz z przebudową istniejącej sieci wodociągowej),
  - rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej  $\phi$  200 mm -  $\phi$  150 mm  $\phi$  100 mm w drogach bocznych w sposób uzależniony od potrzeb i docelowego zagospodarowania terenu objętego planem.
5. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

## **Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych**

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system rozdzielczy (układ centralny).
2. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się:
  - $\phi$  500 mm,  $\phi$  300 mm – w ul. Władysława Łokietka,
  - $\phi$  300 mm -  $\phi$  250 mm – po północnej stronie ul. Chabrowej (osiedle Dombud) wraz z pompownią ścieków i rurociągiem tłocznym  $\phi$  90 mm,
  - $\phi$  300 mm – ul. Orlich Gniazd, ul. Chabrowa, Bukietowej i Jordanowskiej,
  - $\phi$  90 mm – ul. Poziomkowej (rurociąg tłoczny).
3. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są:
  - dwa odcinki rowów melioracyjnych: rów G biegnący od ul. Jęczmiennej przez ul. Skotnica do Potoku Sudół od Modlnicy oraz w rejonie ul. Azaliowej i ul. Maciejkowej jako dopływ do rowu G,
  - w ul. Władysława Łokietka dwa kanały, na odcinku od ul. Na Zielonki do ul. Jęczmiennej  $\phi$  300 mm -  $\phi$  400 mm oraz na odcinku od ul. Gospodarskiej do ul. Jęczmiennej  $\phi$  300 mm -  $\phi$  400 mm,
  - kanał  $\phi$  300 mm w ulicach: Bukietowej, Jordanowskiej, Chabrowej i Orlich Gniazd,
  - w rejonie ul. Orlich Gniazd kanał  $\phi$  1600 mm oraz  $\phi$  1000 mm.
4. W obszarze planu obowiązują opracowane przez MPWiK: „Koncepcja kanalizacji osiedla Tonie” (TT494) oraz „Koncepcja rozwiązań kanalizacji sanitarnej na os. Tonie wraz z Analizą przepustowości istniejącej kanalizacji w ulicy Władysława Łokietka w aspekcie przyjęcia dodatkowych ścieków ze zlewni własnej, z Gminy Wielka Wieś i Zielonki” (TT645), według których dla umożliwienia skanalizowania zabudowy zlokalizowanej w rejonie:
  - ulic: Gaik, Na Budzynie, Potoczek przewidziane zostało w układzie grawitacyjno-pompowym w oparciu o pompownię ścieków P3 zlokalizowaną przy ul. Gaik w kierunku ul. Władysława Łokietka – obecnie kanalizacja sanitarne w trakcie realizacji (budowa kanału  $\phi$  300 mm w ul. Gaik, ul. Na Budzynie, ul. Potoczek oraz bocznych z pompownią ścieków P3 przy ul. Gaik i rurociągiem tłocznym  $\phi$  90 mm w ul. Gaik)
  - ul. Chabrowej w oparciu o układ grawitacyjno-pompowy z pompownią ścieków P2a:
    - budowa kanału  $\phi$  300 mm oraz rurociągu tłocznego  $\phi$  110 mm wraz z miejską pompownią ścieków bytowych P2a na działce 1516/1 obr 33 Krowodrza,
    - przebudowa kanału  $\phi$  300 mm w rejonie ul. Władysława Łokietka/ ul. Orlich Gniazd,
  - ulic: Skotnica, Azaliowej, Maciejkowej przewidziane zostało w układzie grawitacyjno-pompowym w oparciu o pompownię ścieków P2 planowaną w rejonie ul. Skotnica.
5. W świetle rozwijającej się obecnie zabudowy jedno i wielorodzinnej na terenie obejmującym całość osiedla Tonie MPWiK stwierdza konieczność aktualizacji dotychczasowych opracowań koncepcyjnych dla określenia sposobu odprowadzenia ścieków z przedmiotowego terenu w aspekcie przepustowości głównego odbiornika ścieków tj. kanału sanitarnego w ul. Władysława Łokietka, w dostosowaniu do docelowego zagospodarowania tego terenu.
6. Na przedmiotowym obszarze, planowana jest przez ZIKiT rozbudowa ul. Władysława Łokietka na odcinku od ul. Kaczorówka do ul. Gaik wraz z budową nowej kanalizacji deszczowej z równoczesną likwidacją istniejących kanałów.

## **Gazownictwo**

1. Źródłem zasilania obszaru są gazociągi średniego ciśnienia zlokalizowane w następujących ulicach:
  - $\phi$  75 mm,  $\phi$  63 mm,  $\phi$  50 mm - ul. Władysława Łokietka,
  - $\phi$  40 mm – ul. Gaik, ul. Skotnica,
  - $\phi$  50 mm – ul. Na Budzynie, ul. Maciejkowa, ul. Azaliowa,
  - $\phi$  75 mm,  $\phi$  50 mm,  $\phi$  40 mm – rejon ul. Chabrowej,
  - $\phi$  50 mm,  $\phi$  40 mm – rejon ul. Jordanowskiej.
2. W najbliższym czasie Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o planuje wykonanie gazociągu średniego ciśnienia  $\phi$  225 mm od ul. Jordanowskiej poprzez ul. Władysława Łokietka do ul. Pękowickiej i dalej wzdłuż ul. Pękowickiej do wysokości skrzyżowania z ul. Starego Wiarusa.
3. Istniejący system gazowniczy zapewnia dostawę żądanych ilości gazu dla odbiorców – na terenie nie występują obszary o ograniczonych możliwościach dostawy gazu.

## **Ciepłownictwo**

1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicą obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
3. Ustalenia planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszczają zaopatrzenia obiektów w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

## **Elektroenergetyka**

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są GPZ Pasternik, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia wykonane jako kablowe i napowietrzne.
2. 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.

## **Telekomunikacja**

1. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej.
2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji może nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.

**11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,***

Obligatoryjny wymóg partycypacji społecznej w procesie sporządzania planów zawarty jest w art. 17 ustawy. Spełniony on został poprzez możliwość składania wniosków do planu (w okresie od 24 października 2014 r. do 24 listopada 2014 r.) oraz ich rozpatrzenie Zarządzeniem Nr 3523/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2015 r. Ponadto odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (które odbywało się w dniach od 9 maja 2016 r. do 8 czerwca 2016 r.) z możliwością składania uwag dotyczących ustaleń przyjętych w tym projekcie (do dnia 22 czerwca 2016 r.). W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (w dniu 24 maja 2016 r.). Uwagi złożone do projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1854/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2016 r.

Jednakże po przeprowadzeniu tych czynności, zaistniała konieczność dokonania istotnych zmian w projekcie planu w zakresie nie wynikającym z rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu. W związku z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie planu, Prezydent, poprzez stosowne zarządzenie, postanowił sporządzić nowy projekt planu zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy.

Wnioski do planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 428/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 lutego 2017 r. Ponadto odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (które odbywało się w dniach od 12 czerwca 2017 r. do 11 lipca 2017 r.) z możliwością składania uwag dotyczących ustaleń przyjętych w tym projekcie (do dnia 25 lipca 2017 r.). W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (w dniu 19 czerwca 2017 r.). Uwagi złożone do projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2016/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 15 sierpnia 2017 r.

Każdy z powyższych etapów procedury planistycznej poprzedzony został stosownymi Obwieszczeniami i Ogłoszeniami oraz informacjami w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>. Odbywały się także nieustawowe konsultacje z mieszkańcami (w dniach 18 marca 2015 r., 31 sierpnia, 13 września i 29 września 2016 r., a także 10 stycznia 2017 r.).

**12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,***

Zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego planu oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na jego potrzeby. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy o ochronie danych osobowych.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, przygotowywana jest dokumentacja prac planistycznych - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja ta udostępniana jest również w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>

**13) Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w obszarze planu „Tonie - Zachód” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:**

- **interesów publicznych**,  
– poprzez określenie przeznaczeń, zabezpieczających funkcje publiczne terenu, zgodnych z celami planu i kierunkami zmian w strukturze przestrzennej, określonymi w Studium dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 43 – „Tonie”:
- **interesów prywatnych**,  
– poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu.

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

- **analizy środowiskowe** – „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz uzyskane wytyczne w zakresie środowiska (m.in z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),
- **analizy ekonomiczne** – „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”,
- **analizy społeczne** – poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do planu oraz uwzględnienie części z nich, przy zachowaniu zgodności ze Studium i z przyjętymi celami planu.

**14) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

- rozbudowę układu komunikacyjnego w związku z poszerzeniem terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych, rowerzystów oraz kierowców.

**7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały RMK w tej sprawie.**

Cytując ustawę, wymogi wynikające z art.1 ust. 2 to:

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

**8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** *(na podstawie sporządzonej „Prognozy skutków finansowych” uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).*

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

„Prognoza skutków finansowych” uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Zachód” stanowi 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 „Tonie - Zachód”.

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.

Poniżej przedstawione zestawienie cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 8,6 mln zł. Spowodowany on jest kosztami wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi na przedmiotowym obszarze.

**Tabela. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Tonie - Zachód”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 295 325					-1 295 325
2	1 295 325				1 191 825	-103 500
3	1 295 325	2 055 148	1 281 400		1 191 825	-877 248
4	1 295 325	2 055 148	1 281 400			-2 069 073
5	1 295 325	2 055 148	1 281 400	153 823		-1 915 249
6	1 295 325	2 055 148		230 735		-3 119 738
7		2 055 148		384 558		-1 670 590
8				769 116		769 116
9				769 116		769 116
10				769 116		769 116
	<b>7 671 750</b>	<b>10 275 738</b>	<b>3 844 200</b>	<b>3 076 463</b>	<b>2 383 650</b>	<b>-8 643 175</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 8,6 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze kosztami wykupu nieruchomości pod realizację dróg oraz wykonania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **PODSUMOWANIE**

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