

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**  
**„REJON ULICY RAJSKIEJ”**



## **Spis treści**

- 1. Wprowadzenie**
- 2. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**
- 3. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu**
- 4. Stan zagospodarowania terenu oraz bilans terenów**
- 5. Informacja dotycząca szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**
- 6. Sposób realizacji wymogów z art.1 ust. 2-4 ustawy**
- 7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**
- 8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta**

# 1. Wprowadzenie

## UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

### 1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” jest Uchwała Nr CXVI/1822/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rejon ulicy Rajskiej”, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) zwanej dalej ustawą, która zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.) zwanego dalej Studium.

Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar opracowania położony jest w centralnej części miasta i obejmuje teren zawierający się pomiędzy ulicami: Karmelicką, Podwale, Studencką, Garncarską, Krupniczą, Al. A. Mickiewicza, Czarnowiejską, P. Michałowskiego. W całości znajduje się w Dzielnicy I Stare Miasto na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi 20,9 ha.

Z obszarem opracowania od strony wschodniej graniczy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” (Uchwała Nr XII/131/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011).

### 2. Przebieg procedury planistycznej.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr CXVI/1822/14 z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej”.

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

W dniu 24 października 2014 r. w zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 17 listopada 2014 r. W wyznaczonym okresie wpłynęło 12 wniosków.

27 października 2014 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

Po sporządzeniu syntezy uwarunkowań i wstępnej koncepcji projektu planu, w dniu 16 kwietnia 2015 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami i osobami zainteresowanymi, na którym omówiono wstępną koncepcję projektu planu. Celem spotkania było również przybliżenie mieszkańcom przebiegu procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz wskazanie możliwości uczestnictwa w tej procedurze. Na spotkaniu omówiono także najważniejsze uwarunkowania wynikające z dokumentu Studium dla tego obszaru.

W dniu 13 lipca 2015 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 sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2605/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 września 2015. Złożono 12 wniosków, z których uwzględniono 2, nieuwzględniono 1, częściowo uwzględniono a częściowo nieuwzględniono 9 wniosków.

W dniu 30 września 2015 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ustawowego opiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną. Po wprowadzeniu zmian do projektu planu wynikających z otrzymanej opinii, pismem z dnia 27.01.2016 r. przekazano projekt planu do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

Po wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, z wydanej decyzji nr AU-2/6733/190/2016 o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego budowy budynku administracyjno-biurowego Oddziału IPN a także z wydanych w Urzędzie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazań dla inwestorów i opinii tego urzędu do decyzji o warunkach zabudowy, pismem z dnia 5.09.2016 r. przekazano projekt planu do opiniowania i uzgodnień ustawowych po raz drugi.

Po uzyskaniu uzgodnień oraz opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie w prasie (Dzienniku Polskim) i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 21.10.2016 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od dnia 31 października 2016 r. do dnia 30 listopada 2016 r., a termin składania uwag został określony na dzień 14 grudnia 2016 r.

W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 3 listopada 2016 przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 30 uwag zawierających 202 zagadnienia. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 19/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4.01.2017 r.)

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej, w związku z tym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - skorygowany w wyniku uwzględnienia uwag - został ponownie skierowany do instytucji opiniujących i uzgadniających dnia 7 kwietnia 2017 r.

Przedstawione ustalenia planistyczne nie uzyskały uzgodnienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Skorygowany projekt planu został ponownie przekazany do uzgodnienia przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz do zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dnia 23 maja 2017.

Przedstawione ustalenia planistyczne uzyskały uzgodnienie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z uwagą dotyczącą konieczności wprowadzenia do

projektu planu dodatkowych zapisów, dotyczących terenu MW/U.11 (tj. dawnej Fabryki Cygar).

Skorygowany projekt planu został ponownie przekazany do uzgodnienia przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz do zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dnia 30 czerwca 2017.

Po uzyskaniu uzgodnień oraz opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie w prasie (Dzienniku Polskim) i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 21.07.2017 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwa od dnia 31 lipca 2017 r. do dnia 29 sierpnia 2017 r., a termin składania uwag został określony na dzień 12 września 2017 r.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 31 uwag. Jedną z uwag stanowiła petycja podpisana przez 3954 osoby. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 2460/2017 z dnia 3.10.2017 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej, w związku z tym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - skorygowany w wyniku uwzględnienia uwag - został ponownie skierowany do instytucji opiniujących i uzgadniających dnia 17.11.2017 r. Przedstawione ustalenia planistyczne nie uzyskały uzgodnienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Skorygowany projekt planu został ponownie przekazany do uzgodnienia przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dnia 12 grudnia 2017.

Skorygowany projekt planu uzyskał uzgodnienie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z uwagą dla terenu MW/U.11 i ZP.3 zalecającą, aby w zachodniej części terenu ZP.3 wprowadzić możliwość lokalizacji zabudowy na zasadzie rekonstrukcji tj. odtworzenia dawnego budynku magazynów.

W dalszej kolejności, w dniach 27.12.2017 – 25.01.2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wykładany do publicznego wglądu. Ogłoszenie w Dzienniku Polskim i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 15.12.2017 r., termin dyskusji publicznej wyznaczono na 4.01.2018 r. Ostateczny termin składania uwag został określony na 8 lutego 2018 r.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 27 uwag i pism (1 pismo nie stanowiło uwagi w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 506/2018 z dnia 26.02.2018 r.

Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

### **3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.**

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Rajskiej” jest częścią ukształtowanych dzielnic śródmiejskich, zawierających się pomiędzy I a II obwodnicą. Stanowi część strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa wskazuje tę strefę do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie większość działek jest zabudowana. Jest to obszar historycznego, dziewiętnastowiecznego układu urbanistycznego, miejscami uzupełnionego budynkami pochodzącymi z XX wieku, z dominacją zabudowy kwartałowej z wnętrzami podwórzowymi. Zabudowa większości ulic tworzy zwarte pierzeje z kamienicami 3-, 4-kondygnacyjnymi. Pod względem funkcji przeważają budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz usługowe, przy czym usługi występują zarówno w formie obiektów wolnostojących, jak i usług wbudowanych, głównie w parterach. Wśród budynków usługowych istotną rolę odgrywają

obiekty użyteczności publicznej, w tym m.in. muzea, biblioteki, szkoły, szpitale, teatr. Pozostałe usługi zorientowane są głównie na obsługę mieszkańców, z dużą liczbą sklepów, gabinetów lekarskich, lokali usługowych, gastronomicznych itp.

Obszar objęty granicami planu położony jest w bardzo atrakcyjnej części Krakowa, w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta, z łatwym dostępem do komunikacji miejskiej. Wszystkie te czynniki wpływają na znaczną atrakcyjność inwestycyjną tego terenu, dlatego też w sytuacji nasilającej się presji inwestorów w kierunku maksymalizacji zabudowy (nadbudowywania kamienic, wprowadzania nowych budynków do wnętrza kwartałów), konieczne jest wprowadzenie takich regulacji prawnych, które pozwolą na zachowanie historycznego charakteru tego miejsca.

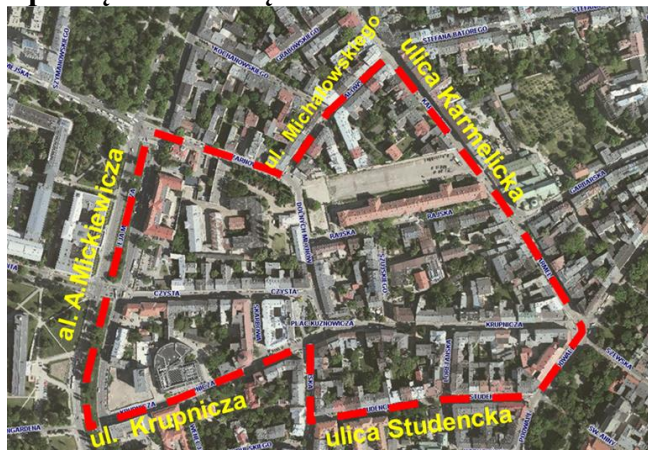
Z obszarem opracowania od strony wschodniej graniczy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” (Uchwała Nr XII/131/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011).

Głównym celem przyświecającym podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu dla tego obszaru było zachowanie tych historycznych wartości, realizacja zasady zintegrowanej ochrony środowiska kulturowego oraz krajobrazowego (krajobrazu miejskiego) w tym ochronę przestrzeni strefy buforowej UNESCO, ochronę sylwety miasta a także ochronę powiązań widokowych pomiędzy kopcami krakowskimi i pomiędzy obiektami fortecznymi.

Ustalenia projektu planu są zdeterminowane zapisami Studium, w którym określono maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą).

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają: wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, analizy i opracowania wykonane przez Biuro Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań, opracowanie pn. *„Konsultacja problemowa dotycząca niezbędnego zakresu regulacji do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze „Piasek” w Krakowie”*, sporządzone przez dr Zbigniewa Beiersdorfa na zlecenie Biura Planowania Przestrzennego UMK w październiku 2014 r. oraz podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejscowych*. Natomiast podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych projektu planu jest Studium oraz odpowiednie przepisy odrębne.

#### 4. Położenie obszaru i powiązania zewnętrzne



Ryc. Położenie obszaru planu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Rajskiej” jest częścią ukształtowanych dzielnic śródmiejskich, zawierających się pomiędzy I a II obwodnicą. Stanowi część strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa wskazuje tę strefę do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie większość działek jest zabudowana. Jest to obszar historycznego, dziewiętnastowiecznego układu urbanistycznego, miejscami uzupełnionego budynkami pochodzącymi z XX wieku, z dominacją zabudowy kwartałowej z wnętrzami podwórzowymi. Zabudowa większości ulic tworzy zwarte pierzeje z kamienicami 3-, 4-kondygnacyjnymi. Pod względem funkcji przeważają budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz usługowe, przy czym usługi występują zarówno w formie obiektów wolnostojących, jak i usług wbudowanych, głównie w parterach. Wśród budynków usługowych istotną rolę odgrywają obiekty użyteczności publicznej, w tym m.in. muzea, biblioteki, szkoły, szpitale, teatr. Pozostałe usługi zorientowane są głównie na obsługę mieszkańców, z dużą liczbą sklepów, gabinetów lekarskich, lokali usługowych, gastronomicznych itp.

Obszar objęty granicami planu położony jest w bardzo atrakcyjnej części Krakowa, w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta, z łatwym dostępem do komunikacji miejskiej. Wszystkie te czynniki wpływają na znaczną atrakcyjność inwestycyjną tego terenu, dlatego też w sytuacji nasilającej się presji inwestorów w kierunku maksymalizacji zabudowy (nadbudowywania kamienic, wprowadzania nowych budynków do wnętrz kwartałów), konieczne jest wprowadzenie takich regulacji prawnych, które pozwolą na zachowanie historycznego charakteru tego miejsca.

Z obszarem opracowania od strony wschodniej graniczy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” (Uchwała Nr XII/131/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r.)

## **2. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa**

Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” zwanego dalej „planem”, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zwanego dalej „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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia zmiany Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Obszar planu obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

**a) UM – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**  
**Funkcja podstawowa:**

- Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz zielenią towarzyszącą zabudowie;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne, (m.in. zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

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

## **b) 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.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium w zakresie:

### **1. Kierunków zmian w strukturze przestrzennej, poprzez:**

- wprowadzenie zasad ochrony istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej (mieszkaniowo-usługowej) z niewielkimi fragmentami do uzupełnień,
- utrzymanie, ochrona i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z układem urbanistycznym oraz odtworzenia w lokalizacjach historycznej zabudowy;
- utrzymanie, ochrona i rozwój istniejących zespołów obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym o funkcji naukowo-dydaktycznej, kultury i sztuki;
- utworzenie nowej przestrzeni publicznej z zielenią urządzoną na terenie dawnego placu do ćwiczeń w *Koszarach Franciszka Józefa* oraz ochrona istniejących przestrzeni publicznych, poprzez m.in. zapisy dotyczące aranżacji wnętrza zieleni ulic w obszarze planu;
- ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania wnętrza kwartałów zabudowy - jako zieleni urządzonej;
- ochronę przed zabudową wnętrza historycznych kwartałów zabudowy;
- wprowadzenie stref zielonych alei;

### **2. Przeznaczeń terenu, poprzez:**

- wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenów zabudowy usługowej, jako zgodnych z funkcją podstawową w wyznaczonej w Studium kategorii terenu Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM),
- wydzielenie terenu zieleni urządzonej z zabudową mieszkaniowo-usługową oraz terenów zieleni urządzonej, jako zgodnych z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną w wyznaczonej w Studium kategorii terenu: Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM).



### 3. Parametrów zabudowy, poprzez:

- wyznaczenie maksymalnej możliwej wysokości nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami Studium, które dla przedmiotowej Strukturalnej Jednostki Urbanistycznej określa max wysokość zabudowy na 20m - z możliwością zmiany maksymalnie o 20% tej wartości, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

W przypadku istniejących obiektów, których wysokość zabudowy przekracza ustalenia Studium, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustalonych planem wskaźników (§8 ust. 8 pkt 1 tekstu projektu planu). W obszarze planu jest wiele budynków zabytkowych (ujętych w ewidencji zabytków), których wysokość znacznie przekracza wartości dopuszczone w Studium, dlatego w niektórych terenach max. wysokość została ustalona na 24 m. Roboty budowlane w tych obiektach mogą być prowadzone w oparciu o ww. zapis oraz w oparciu o ustalenia planu z zakresu ochrony zabytków (§11, §12, §13, §14 oraz zapisy dla poszczególnych terenów).

Ustalenia planu należy czytać łącznie, w związku z tym w przypadku budynków zabytkowych, dla których plan wyznacza ochronę całkowitą (m.in. zakaz nadbudowy, nakaz ochrony kształtu bryły i gabarytów), a ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy w poszczególnych terenach MW/U zawierają sformułowanie „*chyba że inne wielkości zostały ustalone w §26 ust. ...*”, oznacza to, że nie ma możliwości ich nadbudowy, nawet gdy wysokość istniejącego budynku zabytkowego jest mniejsza niż dopuszczona planem max. wysokość zabudowy w danym terenie.

- wyznaczenie w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego: 20%, a w sytuacji gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w Strukturalnej Jednostce Urbanistycznej Nr 2 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się odstępstwo od tej wartości o 20%, czyli wyznaczenie wskaźnika minimalnego tereny biologicznie czynnego na poziomie nie mniej niż 16%.

W przypadku istniejących obiektów, dla których wskaźnik terenu biologicznie czynnego został przekroczony, dopuszcza się wykonanie nadbudowy do wielkości ustalonej w pozostałych zapisach planu (§8 ust. 8 pkt 3 tekstu projektu planu) - przy czym należy zaznaczyć, że nie dotyczy to budynków zabytkowych objętych ochroną całkowitą ustaleniami planu, dla których obowiązuje zakaz nadbudowy.

### 4. Elementów środowiska kulturowego, poprzez zapisy dotyczące:

- ustalenie zasad ochrony całkowitej lub częściowej obiektów zabytkowych,
- rewitalizacji i rehabilitacji istniejącej zabudowy,
- ochrony i kształtowania wnętrza urbanistycznych kwartałów zabudowy,
- kształtowania zabudowy zmierzającej do tworzenia zabudowy kwartałowej - poprzez lokalizację nowych budynków jedynie jako uzupełnienia zabudowy kwartałowej,
- kształtowania przestrzeni placów miejskich z uwzględnieniem posadzek, powierzchni utwardzonych, elementów małej architektury, oświetlenia, zieleni,
- kształtowania i komponowania zieleni jako integralnej części otoczenia sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem obiektów małej architektury i oświetlenia,
- nawiązania skalą i kompozycją nowoprojektowanych budynków do istniejących form zabudowy,
- kształtowania wysokiej jakości formy architektonicznej obiektów,
- dostosowania skali i formy małej architektury do charakteru wnętrza urbanistycznych,

- iluminacji obiektów.

#### **5. Elementów środowiska przyrodniczego, poprzez**

- wyznaczenie *strefy zielonych alei*, w obrębie której ustala się nakaz utrzymania i kształtowania zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu w postaci nasadzeń drzew lub krzewów w gruncie lub w donicach;
- wyznaczenie *strefy zieleni wewnątrz urbanistycznych w kwartałach zabudowy*, w której obrębie tej strefy ustala się m.in. nakaz ochrony lub kształtowania zieleni wysokiej lub niskiej oraz zakaz lokalizacji nowych budynków lub ich części, podziemnych budynków lub ich części, rozbudowywanych części budynków.

#### **6. Elementów układu komunikacyjnego, poprzez**

- dopuszczenie lokalizacji stacji metra w obszarze planu,
- ustalenie zasad obsługi parkingowej.

#### **7. Elementów infrastruktury technicznej, poprzez m.in.:**

- utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- powiązanie obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

### **KOMENTARZ**

***Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu.***

- *Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w Uzasadnieniu do projektu Uchwały.*
- *Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.*

## **3. Inne materiały i informacje, znaczące dla rozwiązań projektu planu**

- Opracowanie pn. „*Konsultacja problemowa dotycząca niezbędnego zakresu regulacji do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze „Piasek” w Krakowie*”, sporządzone przez dr Zbigniewa Beiersdorfa na zlecenie Biura Planowania Przestrzennego UMK w październiku 2014 roku. Przedmiotem tego opracowania jest Piasek – dawna dzielnica Krakowa po północno-zachodniej stronie miasta lokacyjnego i po zachodniej stronie dawnego miasta Kleparza. Sformułowano w nim ogólne wskazania dotyczące funkcji obszaru, komunikacji i sieci ulicznej, dopuszczalnego zakresu przekształceń zabudowy historycznej (nadbudowy, uzupełnienia, kształtowania dachów itp), zasad kształtowania współczesnych form architektonicznych w historycznej strukturze, zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania małej architektury w przestrzeniach publicznych, zasad wykorzystania i organizacji przestrzeni publicznych.
- Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone do projektu planu miejscowego „*Rejon ulicy Rajskiej*”.

- Przy formułowaniu ustaleń tekstowych posługiwano się zasadami logiki, według której spójnik „lub” oznacza, że wystarcza spełnienie jednej z alternatywnych przesłanek (alternatywa nierozłączna), ale mogą być także jednocześnie spełnione obie przesłanki.

#### 4. Stan zagospodarowania terenu oraz bilans terenów

Większość działek w terenie objętym granicami planu jest zabudowana. Jest to obszar historycznego, dziewiętnastowiecznego układu urbanistycznego, miejscami uzupełnionego budynkami pochodzącymi z XX wieku z dominacją zabudowy kwartałowej z wnętrzami podwórzowymi. Zabudowa większości ulic tworzy zwarte pierzeje z kamienicami 3-, 4-kondygnacyjnymi.

Pod względem funkcji przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa, przy czym usługi występują zarówno w formie budynków wolnostojących, jak i usług wbudowanych, głównie w parterach. Wśród budynków usługowych istotną rolę odgrywają obiekty użyteczności publicznej, w tym m.in. muzea, biblioteki, szkoły, szpitale. Pozostałe usługi zorientowane są głównie na obsługę mieszkańców, z dużą liczbą gabinetów lekarskich, sklepów, lokali usługowych, gastronomicznych itp.

##### BILANS TERENU

oznaczenie przeznaczenia	powierzchnia [ha]	% powierzchni planu
MW/U	9,96	47,6
U	5,01	23,93
ZP	1,25	5,98
KDZ	1,19	5,68
KDLT	0,59	2,82
KDL	1,19	5,7
KDD	1,74	8,29
Ogółem	20,93	100

#### 5. Informacja dotycząca szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

Gmina ma obowiązek określenia w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem (art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w przypadku, gdy z okoliczności faktycznych i prawnych dotyczących danego terenu wynika konieczność ustalenia takich szczegółowych zasad. Należy podkreślić, że plan miejscowy winien zawierać obligatoryjne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Jeżeli natomiast stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2, wówczas brak takich ustaleń w planie nie stanowi o jego niezgodności z prawem.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm., dalej UGN), w Rozdziale 2 Działu III przepisy regulujące sprawy scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne - art. 101 ust. 1 UGN. Przepisów tych

nie stosuje się do nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów - art. 101 ust. 3 UGN.

Zgodnie z art. 102 ust. 1 UGN gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101 ust. 1 UGN, a szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo, gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem (z zastrzeżeniem ust. 4 art. 102 UGN dotyczącego zabudowanych części nieruchomości, które mogą być objęte uchwałą, o której mowa w ust. 3, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych) - art. 102 ust. 1 UGN.

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na różnicę pomiędzy scaleniem, a podziałem nieruchomości. W praktyce zdarza się często, że nieruchomości są tak wadliwie ukształtowane (np. wąskie i długie działki), że w ogóle nie można zrealizować na nich inwestycji. W celu nowego ukształtowania niekorzystnej dla realizacji inwestycji struktury granic, w przepisach zostały unormowane sprawy scalania nieruchomości, a następnie ich ponownego podziału na działki gruntu. Różnica między podziałem a scaleniem i wtórnym podziałem jest taka, że przy podziale nieruchomości, nowe działki gruntu zawarte są w granicach istniejącej nieruchomości, natomiast scaleniem obejmuje się większy teren, łączy się istniejące działki w jedną i dopiero dokonuje się nowego podziału.

W związku z powyższym, skoro konieczność wprowadzenia zasad scalenia i podziału oraz ich zakres wynika z warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem, to możliwe jest ich pominięcie, zwłaszcza w terenach o ogromnym rozdrobieniu i nasyceniu tkanką budowlaną, ze względu na brak możliwości osiągnięcia celu procedury scalania i podziału, jakim jest stworzenie korzystniejszych warunków zagospodarowania terenów.

Obszar planu stanowi część ukształtowanych dzielnic śródmiejskich (o czym wspomniano w niniejszym „Uzasadnieniu”, w części 1 *Wstęp*). Po dogłębnej analizie stanu faktycznego istniejącego na obszarze objętym opracowaniem, charakterystyki i sposobu zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, stwierdzono, że działki są w większości zagospodarowane w sposób czyniący bezprzedmiotowym zamieszczenie w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Potwierdzenie takiego stanowiska znajduje się również w Opracowaniu pn. „Konsultacja problemowa dotycząca niezbędnego zakresu regulacji do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze „Piasek” w Krakowie”, o którym mowa w niniejszym „Uzasadnieniu”, w części 3 - *Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu*.

Zatem stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

W projekcie planu uwzględniono następujące zagadnienia:

**(art.1 ust. 2 pkt 1) wymagania ład przestrzennego**, w tym urbanistyki i architektury, zostały uwzględnione poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, ustalenia dotyczące między innymi:

- wprowadzenia uzupełnień w zwartej zabudowie obszaru planu, a także ochronę historycznej siatki ulic,
- ochrony zieleni we wnętrzach kwartałów zabudowy,
- ochrony i kształtowania wnętrz urbanistycznych kwartałów zabudowy (m.in. dopuszczenie rozbiórki nieujętych w ewidencji zabytków obiektów budowlanych o niskiej wartości technicznej i estetycznej, obiektów garażowych i tymczasowych),
- kształtowania zabudowy zmierzającej do utrzymania zabudowy kwartałowej - poprzez lokalizację nowych budynków jedynie jako uzupełnienia zabudowy kwartałowej,
- wprowadzenia nakazu zagospodarowania części dawnego placu do ćwiczeń w *Koszarach Franciszka Józefa* jako publicznie dostępnego parku i ciągu pieszego, łączącego ulice Karmelicką, Dolnych Młynów i J.Kochanowskiego,
- nawiązania skalą i kompozycją nowoprojektowanych budynków do istniejących form zabudowy.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają ustalenia § 6 tekstu planu.

Elementem znacząco wpływającym na ład przestrzenny tej części miasta są zagadnienia wysokości zabudowy w poszczególnych kwartałach. Dodatkowo podkreślono konieczność zachowania zróżnicowanej wysokości górnych krawędzi elewacji i kalenic budynków (§ 6 ust. 1), jako charakterystycznej cechy przestrzeni tej części Krakowa. W przypadku planu miejscowego „Rejon ulicy Rajskiej” większość zabudowy stanowią zabytki, w dużej mierze chronione ustaleniami planu m.in. w zakresie wysokości zabudowy (ochrona całkowita – na podstawie §13 i §14 ustaleń planu, w powiązaniu z pozostałymi zapisami planu).

Wprowadzenie na rysunku planu *nieprzekraczalnej linii lokalizacyjnej*, która będzie kształtowała ewentualną nową zabudowę w powiązaniu z przestrzenią publiczną (lokalizacja chodnika i ukształtowanie podcieni), dodatkowo wzmacnia aspekt ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w pierzei ulicy Karmelickiej i w terenie U.16.

**(art.1 ust. 2 pkt 2) walory architektoniczne i krajobrazowe** zostały uwzględnione poprzez oznaczenie na rysunku planu ciągów i osi widokowych oraz wprowadzenie zapisów dotyczących:

- wysokości zabudowy kwartałów zabudowy z zachowaniem zróżnicowanej wysokości górnych krawędzi elewacji i kalenic budynków,
- wskaźników intensywności zabudowy,
- wskaźników terenu biologicznie czynnego,
- kształtowania pierzei zabudowy ulic i placów,

Ww. ustalenia zawarte są w zasadach ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego i ładu przestrzennego (§6), w zasadach zagospodarowania terenów, zasadach kształtowania zabudowy (§8), ustaleniach w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§11, §12, §13, §14) a także w ustaleniach szczegółowych (w rozdziale III tekstu planu).

**(art.1 ust. 2 pkt 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione w §10 tekstu planu poprzez:

- zasady kształtowania i urządzania zieleni,
- wyznaczenie stref zielonych alei (wraz z ustaleniami dla tej strefy),
- wyznaczenie stref zieleni wewnątrz urbanistycznych w kwartałach zabudowy (wraz z ustaleniami dla tej strefy).

Zawarto również informacje dotyczące zagrożenia powodziowego, na rysunku planu uwzględniono granice zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub

uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ) w scenariuszu całkowitego zniszczenia wałów - na podstawie map zagrożenia powodziowego.

Ponadto ustalenia planu uwzględniają pomnik przyrody. W obszarze opracowania nie występują grunty rolne i leśne.

**(art.1 ust. 2 pkt 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** zostały uwzględnione w § 11, § 12, § 13, § 14, w których zawarto ustalenia dotyczące obszarów i obiektów objętych ochroną:

- pomnika historii „Kraków – Historyczny Zespół Miasta”,
- strefy buforowej UNESCO,
- zabytków wpisanych do rejestru oraz ujętych w ewidencji,
- zabytków archeologicznych;

W zapisach dla poszczególnych przeznaczeń zawarto szczegółowe ustalenia dla każdego obiektu zabytkowego. Przy ustalaniu możliwych dopuszczonych przekształceń budynków zabytkowych wykorzystano - udostępnione przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków - dokumenty, pisma i wskazania konserwatorskie, przekazywane indywidualnym inwestorom. Po analizie ww. materiałów uwzględniono możliwość wprowadzenia zmian w budynkach zabytkowych, których dotyczyły ww. dokumenty, za wyjątkiem przypadków sprzecznych z ustaleniami Studium w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy.

Ponadto w związku z procedurą ponownych (grudzień 2017) uzgodnień projektu planu, skorygowanego w wyniku uwzględnienia uwag wniesionych podczas drugiego wyłożenia, na obszarze dawnej Fabryki Cygar wprowadzony został teren usług U.17, w którym sytuowanie zabudowy jest możliwe jedynie jako rekonstrukcja formy – na podstawie dokumentacji archiwalnej – części dawnego budynku „magazynu wyrobów gotowych”.

**(art.1 ust. 2 pkt 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały uwzględnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz poprzez uzgodnienie/ zaopiniowanie projektu planu z:

- 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,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,
- Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej oraz Małopolskim Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska – w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii (tylko zawiadomienie).

Ponadto potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki poruszania się osobom niepełnosprawnym (§7 ust. 3, §17 ust. 6), wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono poprzez informacje zawarte w §10.

**(art.1 ust. 2 pkt 6) walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez określenie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, zawartych w prognozie finansowej. Ponadto przez wyznaczenie terenów, w których ustala się możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształceń istniejącej zabudowy, a także przez ustalenie przeznaczeń i zasad kształtowania zabudowy tak, by maksymalnie wykorzystać przestrzeń, uwzględniając przy tym cele planu.

**(art.1 ust. 2 pkt 7) prawo własności** zostało uwzględnione poprzez wykorzystanie szczegółowej analizy struktury własności w celu zastosowania ustaleń najmniej ingerujących w tę strukturę, sporządzenie projektu w nawiązaniu do podziałów własnościowych oraz po przeanalizowaniu zgłoszonych wniosków do planu.

Ponadto prawo własności zostało uwzględnione przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu oraz uwag złożonych w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**(art.1 ust. 2 pkt 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

**(art.1 ust. 2 pkt 9) potrzeby interesu publicznego** zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, poprzez zawarte w § 7 wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także z przez ustalenia, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym m.in.:

- wyznaczenie stref zielonych alei sprzyjających integracji społeczeństwa,
- wyznaczenie terenu przeznaczonego na ciąg pieszy i publicznie dostępny park miejski na terenie dawnego placu do ćwiczeń w *Koszarach Franciszka Józefa* oraz na części terenu *dawnej Cesarsko Królewskiej Fabryce Tytoniu i Cygar*.

**(art.1 ust. 2 pkt 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,**  
oraz

**(art.1 ust. 2 pkt 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,** zostały uwzględnione poprzez ustalenia § 16, w którym zawarte zostały *Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej* – z wykorzystaniem informacji otrzymanych od operatorów sieci infrastruktury technicznej, po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu. Ponadto w § 9 ust. 5 pkt 2 ustalono zasady lokalizacji urządzeń z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej.

#### Zaopatrzenie w wodę

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w strefie podstawowej, w której obowiązuje rzędna linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m..
3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące sieci wodociągowe:
  - a) magistrala wodociągowa  $\phi$  500 mm w Alei Mickiewicza;
  - b)  $\phi$  150 mm w Alei Mickiewicza oraz ulicach: Krupniczej, Skarbowej, Czystej, Studenckiej, Dolnych Młynów, Michałowskiego;

- c)  $\phi$  100 mm w ulicach: Loretańskiej, Szujskiego, Rajskiej, Czarnowiejskiej, Karmelickiej, Podwale.
4. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
  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 kanalizacji ogólnospławny (układ centralny).
2. Na przedmiotowym obszarze znajdują się następujące kanały ogólnospławne:
  - $\phi$  1550x2150 mm w ulicy Garncarskiej,
  - $\phi$  1400x1900 mm w Al. Mickiewicza,
  - $\phi$  1124x1349 mm w ul. Podwale,
  - $\phi$  700-1050 w ulicach Michałowskiego i Dolnych Młynów,
  - $\phi$  650-1100 mm w ul. Rajskiej;
  - $\phi$  600-900 mm w ulicach Krupniczej, Studenckiej, Skarbowej, Czarnowiejskiej, Karmelickiej, Szujskiego,
  - $\phi$  500 mm w ul. Czystej,
  - $\phi$  300 mm w ul. Loretańskiej.
3. W sieci kanalizacji ogólnospławnej, zlokalizowanej w ulicach Karmelickiej, Podwale i Studenckiej, znajduje się kabel teleoptyczny.
4. Odprowadzenie ścieków z planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
5. Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych w obrębie planu oraz w przypadku zmiany zagospodarowania w miejscu istniejącej zabudowy, wymagane jest retencjonowanie wód opadowych na terenie inwestycji i ograniczenie odpływu do miejskiej kanalizacji w ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

#### Gazownictwo

1. Źródłem zasilania w gaz są gazociągi niskiego ciśnienia zlokalizowane na całości obszaru planu.
2. Na przedmiotowym obszarze planu zlokalizowany jest w Alei Mickiewicza (pomiędzy ul. Krupniczą a ul. Czystą) gazociąg średniego ciśnienia  $\phi$  250 mm.
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 w granicy 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 miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
3. Miejska sieć ciepłownicza zlokalizowana jest:
  - $\phi$  400 mm – w al. Adama Mickiewicza,
  - $\phi$  200 mm – w ul. Krupniczej oraz w rejonie al. Adama Mickiewicza i ul. Czystej,
  - $\phi$  80 mm – w ul. Rajskiej, ul. Czystej,
  - $\phi$  50 mm – w ul. Gancarskiej.



4. W oparciu o istniejące rurociągi ciepłownicze istnieje możliwość dostawy czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania w okresie sezonu grzewczego oraz ciepłej wody użytkowej w okresie całorocznym.

#### Elektroenergetyka

1. Przedmiotowy obszar zasilany jest z stacji elektroenergetycznej SE Łobzów, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.
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.

Mając na uwadze powyższe przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej”.

**(art.1 ust. 2 pkt 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** zostało spełnione poprzez uwzględnienie ustawowych wymagań w tym zakresie, które zostały określone w art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Partycypacja społeczeństwa w procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” zapewniony był przez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 28.11.2014 r. – 22.12.2014 r.),
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w dniach od 31 października 2016 r. do 30 listopada 2016 r. ) oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (w dniu 3 listopada 2016 r.),
- zgłaszanie uwag do projektu planu,
- uczestnictwo w ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w okresie od 31 lipca do 29 sierpnia 2017 r.) oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej (w dniu 8 sierpnia 2017 r.)
- zgłaszanie uwag do projektu planu (w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz 14 dni po wyłożeniu, tj. do dnia 12 września 2017 r.),
- uczestnictwo w trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (w okresie od 27 grudnia 2017 do 25 stycznia 2018 r.) oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej (w dniu 4 stycznia 2018 r.)
- zgłaszanie uwag do projektu planu (w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz 14 dni po wyłożeniu, tj. do dnia 8 lutego 2018.).

Niezależnie od powyższego, koncepcja tego planu była fakultatywnie konsultowana na spotkaniu z mieszkańcami, które odbyło się 16 kwietnia 2015 r.

Ponadto na przewidzianych ustawowo etapach procedury planistycznej publikowane są w prasie oraz zamieszczane na stronie internetowej ogłoszenia Prezydenta Miasta Krakowa oraz umożliwiony jest dostęp do informacji publicznej – (poprzez możliwość uzyskania kopii dokumentów oraz zapoznanie się z dokumentami opublikowanymi w Biuletynie Informacji Publicznej).

**(art.1 ust. 2 pkt 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

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

*Szczegółowy opis przebiegu procedury planistycznej zawarto w punkcie 2 części „1 Wprowadzenie”*

- Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 24 października 2014 r. i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.
- zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
- Niezależnie od wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 16.04.2015r. zorganizowano w budynku Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej (ul. Rajska 1) spotkanie konsultacyjne z osobami zainteresowanymi przyszłymi rozwiązaniami planistycznymi. Podczas spotkania zaprezentowano wstępne założenia koncepcji planistycznej i zapoznano się z oczekiwaniami uczestników spotkania wobec planu.
- W dniu 28 września 2015 r. zostały rozpatrzone wnioski do planu (Zarządzenie Nr 2605/2015 Prezydenta Miasta Krakowa).
- Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom do opiniowania i uzgodnień.
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, z wydanej decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego budowy budynku administracyjno-biurowego Oddziału IPN, z wydanych w Urzędzie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazań i opinii. Zmieniony projekt planu przekazano właściwym organom do ponownego opiniowania i uzgodnień.
- w dniach 31.10.2016 – 30.11.2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz niezbędną dokumentacją został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie w Dzienniku Polskim i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 21.10.2016 r. informując o:
  - o miejscu i terminie udostępnienia do wglądu,
  - o miejscu i terminie przeprowadzenia dyskusji publicznej,
  - o formie, miejscu i terminie składania uwag.
- W okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu została zorganizowana dyskusja publiczna, której termin wyznaczono na 3.11.2016 r. Ostateczny dzień składania uwag został określony na 14.12.2016 r.
- W dniu 04.01.2017 r. rozpatrzono uwagi do projektu planu (Zarządzenie Nr 19/2017 Prezydenta Miasta Krakowa). Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.
- Projekt planu zawierający zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag przekazano właściwym organom celem zaopiniowania i uzgodnień.

- w dniach 31.07.2017 – 29.08.2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz niezbędną dokumentacją został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie w Dzienniku Polskim i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 21.07.2017 r. informując o:
  - miejscu i terminie udostępnienia do wglądu,
  - miejscu i terminie przeprowadzenia dyskusji publicznej,
  - formie, miejscu i terminie składania uwag.
- W okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu została zorganizowana dyskusja publiczna, której termin wyznaczono na 8.08.2017, a termin składania uwag został określony na dzień 12 września 2017 r.
- W dniu 3.10.2017 r. rozpatrzono uwagi do projektu planu (Zarządzenie Nr 2460/2017 Prezydenta Miasta Krakowa). Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.
- Projekt planu zawierający zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag przekazano właściwym organom celem zaopiniowania i uzgodnień.
- w dniach 27.12.2017 – 25.01.2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz niezbędną dokumentacją został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie w Dzienniku Polskim i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 15.12.2018r, informując o:
  - miejscu i terminie udostępnienia do wglądu,
  - miejscu i terminie przeprowadzenia dyskusji publicznej,
  - formie, miejscu i terminie składania uwag.
- W okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu została zorganizowana dyskusja publiczna, której termin wyznaczono na 4.01.2018 r., a termin składania uwag został określony na dzień 8.02.2018 r.
- W dniu 26.02.2018 r. rozpatrzono uwagi do projektu planu (Zarządzenie Nr 506/2018 Prezydenta Miasta Krakowa).

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](http://www.bip.krakow.pl).

Natomiast zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o ochronie danych osobowych.

**(art.1 ust.3) *Ustalając przeznaczenie terenu, określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*** Wymóg został spełniony poprzez uwzględnienie w projekcie planu:

- interesów publicznych, w tym m.in.:
  - możliwości rozwoju obiektów usług o charakterze ponadlokalnym i metropolitalnym – m. in. Woj. Biblioteki Publicznej, Ogrodu Sztuki, teatrów,
  - wyznaczenie *stref zielonych alei*, sprzyjających integracji mieszkańców i użytkowników obszaru objętego planem,
  - wyznaczenie terenu przeznaczonego na publicznie dostępny park miejski i na ciągi piesze (m.in. na terenie dawnego placu do ćwiczeń w *Koszarach Franciszka Józefa* oraz na części terenu *dawnej Cesarsko Królewskiej Fabryce Tytoniu i Cygar*),

- interesów prywatnych, poprzez analizę wniosków i uwag złożonych do planu, a także postulatów, które były zgłaszane w trakcie spotkań z mieszkańcami.

W zakresie przeznaczenia przeanalizowany został układ funkcjonalny i własnościowy terenów. Rozważono celowość przyjętych w planie ustaleń, dotyczących przeznaczenia terenów i warunków ich zagospodarowania w kontekście interesu właściciela oraz w nawiązaniu do całokształtu ustaleń planu (w tym celów planu). Celowość przyjętych rozwiązań rozważano również w kontekście relacji interesu prawnego właściciela, wynikającego z prawa własności terenu i interesu publicznego, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego i ochrona krajobrazu miejskiego. Rozpatrując sprawę w tym aspekcie nie zakładano pierwszeństwa interesu jednostkowego nad interesem publicznym lub odwrotnie.

Podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być zgodny z zapisami Studium.

Dokument Studium ze względu na datę jego uchwalenia pozostaje aktualny, a wszystkie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w nim zawarte mają pełne przełożenie na ustalenia zawarte w projekcie planu.

Dodatkowo na potrzeby procedowanego planu miejscowego wykonano następujące analizy:

- struktury własności,
- decyzji WZ i PnB,
- wysokości zabudowy (m.in. na podstawie przekrojów terenu),
- intensywności zabudowy dla działek objętych planem,
- dokumentów, pism i wskazań konserwatorskich, przekazywanych indywidualnym inwestorom przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków a także opinii tego Urzędu do wydawanych przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK decyzji WZ (dotyczących możliwości wprowadzenia zmian w budynkach zabytkowych – np. nadbudowy, lokalizacji lukarn, zmiany kąta nachylenia dachu itp.),
- powiązań zewnętrznych.

oraz opracowania:

- Opracowanie ekofizjograficzne,
- Prognozę skutków finansowych,
- Prognozę oddziaływania na środowisko.

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

- analizy środowiskowe – tj. Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru „Rejon ulicy Rajskiej”, Prognozę oddziaływania na środowisko oraz wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),
- analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne – tj. złożone do projektu planu wnioski a także oczekiwania mieszkańców wyrażone na spotkaniu z mieszkańcami podczas prezentacji koncepcji planu. W ustawowo przewidzianym terminie złożono 12 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2605 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28.09.2015 (uwzględniono 2 wnioski, nieuwzględniono 1 wniosek, częściowo uwzględniono a częściowo nieuwzględniono 9 wniosków). We wnioskach zawarto 36 postulatów. 14 z nich zostało uwzględnionych, a 10 uwzględnionych częściowo, 8 postulatów nieuwzględniono a 4 nie dotyczyły materii planistycznej. Zatem większość postulatów będących przedmiotem

rozpatrzenia, tzn. kwalifikujących się do materii planistycznej (32 postulatów) została uwzględniona lub uwzględniona częściowo.

**(art.1 ust.4) Ustalając warunki dla sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.** Wymóg ten został spełniony poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (w planie ewentualna nowa zabudowa możliwa jest do zrealizowania jako uzupełnienie istniejącej tkanki miejskiej);
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - np. wyznaczenie ciągów pieszych oraz obszarów z preferencją użytkowników pieszych, takich jak place i skwery, w tym powiązanie terenu ZP.6 (część dawnego placu do ćwiczeń w *Koszarach Franciszka Józefa*) z Ogrodem sztuki i projektowanym ciągiem pieszym wzdłuż historycznego przebiegu dawnej Młynówki Królewskiej, dopuszczenie lokalizacji tras rowerowych we wszystkich terenach komunikacji (§17 ust. 5 tekstu planu), możliwość lokalizacji dojazdów i ciągów pieszych we wszystkich terenach inwestycyjnych (§19 ust. 1 tekstu planu);
- 4) ewentualna nowa zabudowa może być lokalizowana w obszarze objętym planem w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (oznaczonych symbolami: U, MW/U). Obszar planu posiada w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

## **7. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych” stanowiącą 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 (Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r.), przedmiotowy obszar predysponowany jest do objęcia miejscowym planem.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Piasek wynika z ustaleń Studium (uchwalonego 9 lipca 2014 r.), w którym to obszar tej dzielnicy wskazano do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, że w ww. uchwale stwierdza się aktualność studium, a więc także aktualne są jego dyspozycje kierunkowe co do m.in. objęcia planami poszczególnych terenów wyznaczonych w Studium.

## **8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta**

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, zarządzanie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego 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.

**Tabela Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulicy Rajskiej”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni oraz jej urządzenie	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	405 575					-405 575
2	405 575				1 871 250	1 465 675
3	405 575	0	0		1 871 250	1 465 675
4	405 575	0	0			-405 575
5	405 575	0	0	13 079		-392 496
6	405 575	0		19 618		-385 957
7		0		32 697		32 697
8				65 395		65 395
9				65 395		65 395
10				65 395		65 395
	<b>2 433 450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>261 579</b>	<b>3 742 500</b>	<b>1 570 629</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 1,57 mln zł.