

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO OBSZARU**  
**„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”**



*edycja skierowana do uchwalenia*



KRAKÓW, styczeń 2019

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

## Spis treści

1.	Podstawa prawna.....	3
2.	Przebieg procedury planistycznej.....	4
3.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 ustawy.....	5
3.1.	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.....	5
3.2.	Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	7
3.3.	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.....	8
3.4.	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	10
3.5.	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.....	10
3.6.	Walory ekonomiczne przestrzeni.....	11
3.7.	Prawo własności.....	11
3.8.	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.....	12
3.9.	Potrzeby interesu publicznego.....	12
3.10.	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.....	13
3.10.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	14
3.10.2.	Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych.....	14
3.10.3.	Gazownictwo.....	14
3.10.4.	Ciepłownictwo.....	14
3.10.5.	Elektroenergetyka.....	15
3.10.6.	Telekomunikacja.....	15
3.11.	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.....	16
3.12.	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	16
3.13.	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.....	17
4.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.3 ustawy.....	17
4.1.	Sposób uwzględnienia interesów publicznych w ustaleniach planu.....	17
4.2.	Sposób uwzględnienia interesów prywatnych w ustaleniach planu.....	18
4.3.	Sposób uwzględnienia analiz środowiskowych w ustaleniach planu.....	20
4.4.	Sposób uwzględnienia analiz ekonomicznych w ustaleniach planu.....	20
4.5.	Sposób uwzględnienia analiz społecznych w ustaleniach planu.....	21
5.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.4 ustawy.....	21
6.	Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.....	23
7.	Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.....	24
8.	Podsumowanie.....	26

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

## 1. Podstawa prawna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” zostały podjęte w oparciu o **Uchwałę Nr LXIII1351/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”**.

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych projektu planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przyjęte Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. oraz odpowiednie przepisy odrębne.

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 ulic Podłużnej i Pylnej”, na podstawie art. 14 ust. 5 ww. ustawy.

**Analiza**, o której mowa w pkt 2 została przeprowadzona przez Prezydenta Miasta Krakowa w 2016 r i przekazana Radzie Miasta Krakowa **Zarządzeniem** Nr 3578/2016 z dnia 22 grudnia 2016 r.

Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanym zakresie oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w brzmieniu ustalonym Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. Zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do niniejszego planu stanowi realizację Uchwały Nr XLVIII/895/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 czerwca 2016 r. „*w sprawie ustalenia kierunków działań dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rejon ulic Podłużnej i Pylnej*”. Zaproponowany do objęcia planem obszar nieznacznie wykracza poza wskazany w uchwale kierunkowej.

Wyżej wymieniona analiza podkreśliła, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” ustali zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno - przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru jak również powiązania z układem komunikacyjnym Miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

## **2. Przebieg procedury planistycznej.**

- Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr LXII/1351/17 z dnia 11 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”.
- Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” opublikowano w Dzienniku Polskim w dniu 3 marca 2017 r., a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania wniosków określono na dzień 7 kwietnia 2017 r. Natomiast obwieszczenia w tej sprawie rozmieszczone były na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniach od 3 marca do 7 kwietnia 2017 r.
- 20 marca 2017 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu wydziały Urzędu Miasta Krakowa i Miejskie Jednostki Organizacyjne oraz Radę i Zarząd Dzielnicy VII Zwierzyniec a także zarządców sieci infrastruktury technicznej.
- 20 marca 2017 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy określone ustawą.
- 14 lipca 2017 r. zawiadomiono Ministra Środowiska o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 17 stycznia 2018 r. zawiadomiono nowy organ Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o przystąpieniu do sporządzania planu.
- 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 26 marca 2018 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 1378/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 maja 2018 r. Złożono 32 wnioski zawierające 183 podpunkty, z czego: 40 uwzględniono, 62 uwzględniono z zastrzeżeniem, 3 uwzględniono częściowo, 3 nieuwzględniono częściowo, 68 nieuwzględniono, 5 nieuwzględniono z zastrzeżeniem. Natomiast 5 pism nie stanowiło wniosków do planu ponieważ nie dotyczyło wprost materii planistycznej bądź dotyczyło obszarów poza granicami sporządzanego planu. Uogólniając można powiedzieć, że około 22% postulatów zawartych we wnioskach uwzględniono w całości; około 36% uwzględniono z zastrzeżeniem bądź częściowo, a 37% nieuwzględniono.
- W dniu 11 czerwca 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
- W dniu 12 czerwca 2018 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.
- W dniu 23 sierpnia 2018 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 5 października 2018 r.
- W dniu 5 października 2018 r. rozpoczęło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i trwało do 16 listopada 2018 r. Uwagi zbierano do 30 listopada 2018 r.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

- W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 33 uwagi zawierające 65 postulatów, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa w następujący sposób: 4 postulaty uwzględniono jako uwagi zgodne z projektem planu, 4 postulaty nie stanowiły uwagi do planu w rozumieniu art. 18 ustawy, 57 postulatów nieuwzględniono.
- Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3491/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2018 r. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

### **3. Sposób realizacji wymagań wynikających z art.1 ust. 2 ustawy.**

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.

#### **3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiują pojęcie ładu przestrzennego następująco: „Ileokroć w ustawie jest mowa o „ładzie przestrzennym” - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne”.

W celu określenia wszelkich uwarunkowań została opracowana na potrzeby planu „Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań”.

Wymagania funkcjonalne związane są przede wszystkim z celem planu jakim jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju poprzez ustalenie zasad zagospodarowania ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

komunikacyjną i społeczno - usługową oraz harmonijnego kształtowania przestrzeni pomiędzy istniejącym i przyszłym zagospodarowaniem. Zapewnienie dobrych warunków przekształcenia tego porolniczego fragmentu miasta wymaga odpowiedniej rozbudowy układu komunikacyjnego zapewniającego połączenie z pozostałą siecią dróg oraz dogodnego dojazdu do inwestycji potencjalnie mogących tutaj powstać.

Wymagania społeczno-gospodarcze zostały uwzględnione po uprzedniej analizie złożonych do projektu planu wniosków. Ponadto przeanalizowano wszystkie wskazania i postulaty, które wpłynęły od organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ustawowo, po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzania projektu planu w tym obszarze. W wyniku wyżej wymienionych analiz wydzielono dodatkowe tereny zieleni, dzięki którym zostaną zachowane walory krajobrazowe i środowiskowe tego wyjątkowego zakątka miasta, położonego pomiędzy Wolą Justowską a Mydlnikami.

Projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez zapisy ujęte w § 7 jak również poprzez ustalenia szczegółowe – w tym parametry zabudowy. W § 7 zatytułowanym „zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy” określono m.in. zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej, zasady odnoszące się do elewacji budynków, zasady kształtowania dachów, zasady iluminacji obiektów i zieleni oraz określono ograniczenia jakie występują w obszarze planu.

Ponadto dla zachowania ładu przestrzennego na rysunku planu oznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, która pozwoli m.in. zachować przestrzeń wolną od zabudowy w nieco szerszym niż minimalnym, wymaganym przepisami zakresie, co w przypadku lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej będzie stanowiło o jakości przestrzeni komunikacji oraz przestrzeni wspólnej, rozumianej jako przestrzeń percepcji, która nie zawsze pokrywa się z przestrzenią własności.

Ład przestrzenny i porządek architektoniczny chroniony jest również poprzez zapisy planu dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, które zawarto w § 11 a także poprzez określenie zasad zagospodarowania terenów w § 6.

Na rysunku planu oznaczono m.in. budek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się dodatkowe zasady kształtowania i ochrony (§ 10 i § 27), przebieg układu dróg Twierdzy Kraków oraz powiązanie widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi.

W toku prac planistycznych zachowano wartościową przestrzennie dominantę Instytutu Katalizy i Fizykochemii Powierzchni Polskiej Akademii Nauk oraz wskazano miejsca, w których możliwe jest lokalizowanie nowych dominant architektonicznych. Zadbano również o przestrzeń wspólną poprzez wyznaczenie placów miejskich tworzących potencjalne miejsca twórczej inspiracji dla punktów spotkań czy miejsc wypoczynku wyposażonych w małą architekturę. Kompozycja urbanistyczna utrzymuje i podkreśla cechy ukształtowania terenu, pielęgnuje i zachowuje piękne punkty i ciągi widokowe, ze szczególnym uwzględnieniem terenów otwartych stanowiących płaszczyzny ekspozycji Wzgórza Sowińca oraz przedpole widoków i panoram.

W południowo - wschodniej części obszaru planu wskazano w Studium strefę integracji. Obejmuje ona wartościowe zasoby kulturowe o znacznym stopniu degradacji technicznej, znajdujące się w zdeintegrowanej przestrzeni. Projekt planu proponuje zahamowanie procesów destrukcji poprzez takie działania jak: wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie zasad kształtowania zabudowy pośród zieleni, zachowanie stosunkowo dużych powierzchni działek, wzbogacenie funkcjonalne dające możliwość zmiany sposobu korzystania z zabytku i jego najbliższego otoczenia. Występuje tutaj możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych oraz układów urbanistycznych,

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

w sposób asymilujący i respektujący istniejące wartości urbanistyczne i architektoniczne m.in. poprzez wyznaczenie przecznicy od ulicy Wiosennej oraz zakończenie jej przebiegu jednym z placów miejskich.

### **3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

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 zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 8 i zasad kształtowania krajobrazu w § 9, jak również poprzez szczególną dbałość o ochronę i zachowanie istniejącej zieleni w formie parków, ogrodów, skwerów i zieleńców.

Walory krajobrazowe i architektoniczne w obszarze planu tworzą następujące elementy:

1. Bielańsko Tyniecki Park Krajobrazowego, który występuje w południowej części obszaru planu,
2. bliskość rzeki Rudawy i potoku Olszanickiego w północnej części obszaru planu,
3. tereny otwarte stanowiące płaszczyzny ekspozycji Wzgórza Sowińca oraz przedpole widoków i panoram,
4. charakterystyczne miejsca obserwacji widoków i panoram (główne punkty widokowe i główne ciągi widokowe oznaczone na rysunku planu),
5. niedalekie sąsiedztwo traktu Młynówki Królewskiej,
6. przebieg powiązania widokowego pomiędzy obiektami fortecznymi,
7. fragment układu dróg Twierdzy Kraków,
8. obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
9. szpalery drzew i pojedyncze drzewa lub grupy drzew znaczące w krajobrazie,
10. dominanta Instytutu Katalizy i Fizykochemii Powierzchni Polskiej Akademii Nauk.

W celu ochrony i kształtowania walorów krajobrazowych i architektonicznych w ustaleniach planu:

1. wskazano na dodatkowe warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzeniem Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego,
2. dokonano gradacji intensywności zabudowy w sposób dążący do jej zmniejszenia w dalszym sąsiedztwie rzeki Rudawy i Potoku Olszanickiego,
3. wyznaczono tereny wolne od zabudowy oraz tereny z wysokim wskaźnikiem terenu biologicznie czynnego na części przedpola Wzgórza Sowińca, zachowując zgodność z wytycznymi kierunkowymi Studium,
4. w celu ochrony obserwacji bliskich i dalekich widoków i panoram wyznaczono główne ciągi i główne punkty widokowe oraz główne osie widokowe,
5. wytyczono przebieg trasy rowerowej łączącej Młynówkę Królewską z Lasem Wolskim,
6. oznaczono i zachowano przebieg powiązań widokowych pomiędzy obiektami fortecznymi, zgodnie ze Studium,
7. oznaczono szlak dawnej Twierdzy Kraków, zgodnie ze Studium,
8. objęto ochroną planistyczną obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków (na rysunku planu oraz w § 10 i 27),
9. nakazano ochronę drzew wskazanych do zachowania w zagospodarowaniu terenu oraz zachowanie i tworzenie szpalerów drzew w wybranych miejscach na obszarze planu,

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

10. wyznaczono na rysunku planu „strefę lokalizacji dominanty” ze szczególnym uwzględnieniem obszaru ochrony krajobrazu warownego – typu B, wskazanego w Studium.

Ponadto na jakość krajobrazu pozytywnie mogą wpłynąć następujące rozstrzygnięcia planistyczne:

- 1) sformułowanie zasad dotyczących infrastruktury technicznej wpływającej na percepcję krajobrazu mówiące, że w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacji dopuszcza się lokalizację anten wyłącznie w terenach: **Ui.1**, **U.1** i **R.4**, z zastrzeżeniem, że nie będą one przesłaniały głównych osi widokowych, głównych punktów widokowych i głównych ciągów widokowych, oznaczonych na rysunku planu (§ 7 ust. 9);
- 2) ustalenie zasad odnośnie lokalizacji budynków, kształtowania geometrii dachów oraz orientowania kalenicy w układzie zbliżonym do kierunku wschód-zachód;
- 3) wprowadzenie nakazu ochrony przed naturalną sukcesją roślinności wysokiej w celu zachowania głównych punktów widokowych i głównych ciągów widokowych (§ 9 ust. 2) oraz zakaz kształtowania zieleni w sposób przesłaniający główne osie widokowe, główne ciągi widokowe lub główne punkty widokowe oznaczone na rysunku planu (§ 9 ust. 3);
- 4) wprowadzenie nakazu odtworzenia i uzupełnienia szpalerów drzew (§ 9 ust. 3); wzdłuż ul. Podłużnej, na odcinkach oznaczonych na rysunku planu, ze szczególnym uwzględnieniem gatunkowym pod kątem warunków przyulicznych (niska łamliwość drzew, wysoka tolerancja zanieczyszczeń);
- 5) wyznaczenie głównych przestrzeni publicznych w postaci parków, placów oraz terenu usług i terenu sportu i rekreacji oraz wprowadzenie zasad zapewniających wysoką jakość tych przestrzeni (§ 11).

### **3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Zasoby przyrodnicze oraz wartości występujące w środowisku jakie występują na obszarze planu zostały omówione w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym” sporządzonym na potrzeby planu miejscowego.

Uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska w planie miejscowym jest realizowane poprzez wyznaczenie:

1. granicy Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego w południowej części obszaru, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego;
2. granicy otuliny Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego w pozostałej części obszaru planu;
3. terenów zieleni urządzonej – parków, skwerów, zieleńców (**ZP.1 – ZP.17**, **ZPz.1 – ZPz.2**);
4. terenów zieleni urządzonej – ogrody działkowe (**ZPo.1 – ZPo.2**);
5. strefy ochrony zieleni, dla której ustalono m.in. zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych;
6. szpalerów drzew;
7. drzew wskazanych do zachowania w zagospodarowaniu terenu.



**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji wymienionych w § 8 ust.8 planu.

Dodatkowo na rysunku planu miejscowego zaznaczono obszary o różnych natężeniach hałasu oraz opisano zasady ochrony akustycznej w § 8 ust.6.

Na rysunku planu oznaczono tereny o spadkach powyżej 12%, predysponowane do występowania ruchów masowych.

Podkreślono, iż na całym obszarze planu występują oraz mogą występować stanowiska roślin chronionych, gatunki zwierząt chronionych i grzybów chronionych oraz siedliska chronione.

Zasygnalizowano, że w południowej części obszaru planu znajduje się orientacyjny zasięg strefy podwyższonej emanacji radonu, nieoznaczony na rysunku planu.

Na całym obszarze planu ustalono zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych.

Uwzględnienie wymagań dotyczących gospodarowania wodami w planie miejscowym jest realizowane poprzez wyznaczenie:

1. udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), który znajduje się w północnej części obszaru objętego ustaleniami planu;
2. obszarów zagrożenia powodziowego, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%) w scenariuszu całkowitego zniszczenia wałów;
3. strefy hydrogenicznej, wzdłuż rowów strategicznych, po obu stronach rowów o szerokości 3 m każdy, w której występuje m.in. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
4. granic strefy i strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Rudawy i potoku Olszanickiego, po stronie odpowietrznej, w której obowiązuje m.in. zakaz zabudowy.

Dodatkowo w obszarze planu, znajdują się rowy strategiczne dla których ustala się nakaz zachowania funkcji odwadniającej lub nawadniającej oraz stosowania koryt otwartych. Obowiązuje też zakaz lokalizacji budynków w odległości 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu strategicznego a także obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu strategicznego, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych dla zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej. Ponadto projekt planu dopuszcza możliwość przebudowy lub rozbudowy lub lokalizacji nowego przebiegu rowu strategicznego lub jego fragmentu przy zachowaniu ciągłości i funkcjonalności rowu oraz możliwość lokalizacji przepustów oraz obiektów mostowych, bez możliwości zarurowania pozostałych odcinków koryta.

W granicach całego planu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **ZL.1**, dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, wysokim stanem wód gruntowych oraz ochroną przeciwpowodziową.

Uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych w planie miejscowym jest realizowane poprzez wyznaczenie:

- 1) terenów rolniczych (**R.1 – R.4**);
- 2) terenu lasu (**ZL.1**).

Dla powyższych terenów obowiązują ustalenia planistyczne m.in. zakazujące lokalizacji budynków.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

Ponadto w obszarze planu występuje siedlisko grądu, oznaczone symbolem ZP.8, w którym ustalono nakaz utrzymania istniejącego lasu grądowego.

### **3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Występujące na obszarze planu elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały szczegółowo opisane w dokumencie pt. „Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań” sporządzonym ww wrześniu 2017 roku na potrzeby sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”. Elementy te zostały uwzględnione w ww. planie miejscowym w § 10.

W obszarze planu oznaczono następujące elementy związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. jeden zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków: budynek położony przy ul. Chełmskiej 10,
2. stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków: (Chełm 2, Chełm 8 i Chełm 9),
3. przebieg układu dróg Twierdzy Kraków w terenach komunikacji: KDZ.2 i KDZ.3.

Ponadto cały obszar planu objęto archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej ze względu na występowanie na jego obszarze zabytków archeologicznych.

W obszarze planu nie znajdują się żadne obiekty:

1. będące dobrami kultury współczesnej;
2. wpisane do rejestru zabytków.

### **3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi imienia zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie/zaopiniowanie projektu planu z:

- 1) Małopolskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Krakowie;
- 2) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym;
- 3) Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

Ponadto plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. następujące ustalenia oraz informacje:

- 1) w ramach zagospodarowywania przestrzeni publicznych (§ 11) ustalono nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, w tym oświetlenie;
- 2) wprowadzono zapis (§ 14 ust.7 pkt 1), iż realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia m.in. rozwiązań technicznych dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku);
- 3) ustalono zakaz lokalizacji: zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, domu dziecka, domu rencistów oraz budynków użyteczności publicznej z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej (związanych ze stałym przebywaniem osób o ograniczonych możliwościach poruszania się) na obszarach zagrożenia powodziowego, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

100 lat (Q 1%) w scenariuszu całkowitego zniszczenia wałów, według map zagrożenia powodziowego (§ 8 ust. 5 pkt 1);

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustalono warunki ochrony akustycznej określone w § 8 ust. 6.

### **3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Walory ekonomiczne przestrzeni w ustaleniach planistycznych zostały wzięte pod uwagę poprzez:

1. określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
2. określenie zasad kształtowania zabudowy (na rysunku planu oraz w tekście planu) w sposób racjonalnie wykorzystujący przestrzeń;
3. zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu poprawi się postrzeganie tego obszaru, zachęci większą grupę zarówno inwestorów, najemców i przedsiębiorców etc. do prowadzenia działalności na tym terenie;
4. zapisy planu zapewniające poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości, enklawy zabudowy i w konsekwencji - dzielnicy;
5. uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, które zostały ujęte w „Prognozie skutków finansowych”;
6. polepszenie jakości przestrzeni poprzez zwiększenie estetyki, wprowadzenie terenów zieleni urządzonej, wprowadzenie lepszej dostępności komunikacyjnej (budowa nowych dróg oraz ciągów pieszych) co przyczyni się do poprawy jakości życia;
7. wykorzystanie istniejących walorów poprzez utworzenie ciągu pieszego biegnącego od Sowińca aż do rzeki Rudawy po Młynówkę Królewską;
8. generowanie możliwości powstania placów miejskich;
9. zapisy wprowadzające ład w zakresie komunikacji czyli więcej uporządkowanych ulic ze szpalerami drzew, co przyczyni się do poprawy komfortu, estetyki i będzie zapobiegać nadmiernemu hałasowi;
10. zapisy odnośnie przeznaczenia funkcji usługowej z zakresu oświaty, które mogą korzystnie rzutować na wartość ekonomiczną obszaru, a także podnieść wartość terenów sąsiednich;
11. możliwość wprowadzenia funkcji mieszanej czyli wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

Przeważająca część sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” została według Studium wyznaczona pod tereny inwestycyjne (obecnie w większości niezainwestowane). Wyjątek stanowią tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej przebiegające pasmowo przez środek obszaru oraz tereny ogrodów działkowych w północno - zachodniej części obszaru planu.

Zgodnie z powyższym, ustalenia projektu planu wyznaczają m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usługowe. W związku z czym, uchwalenie projektu planu doprowadzi do uwolnienia terenów inwestycyjnych i aktywizacji obszaru.

Realizacja założeń i regulacji zawartych w projekcie planu, w znacznym stopniu również ochroni tereny zielone oraz pozwoli na dopływ i wymianę powietrza dzięki zachowaniu

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

korytarzy przewietrzania w omawianym obszarze oraz w znacznym stopniu podniesie również wartość rynkową istniejących nieruchomości w omawianym obszarze.

### **3.7. Prawo własności.**

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności w obszarze planu. Aktualny stan własnościowy został opisany w rozdziale I, w punkcie 5 „Prognozy skutków finansowych” uchwalenia planu.

Na analizowanym terenie prawie 86% powierzchni obszaru zajmują działki należące do dwóch grup własności: osób prawnych 34,16 ha i osób fizycznych 34,09 ha. Ich udział w strukturze własności jest zbliżony i wynosi po ok. 43%.

Do Gminy Kraków przynależą działki o powierzchni 6,6 ha co stanowi 8,3% obszaru planu. W posiadaniu Skarbu Państwa jest teren o łącznej powierzchni 4,1 ha co odpowiada 5,2% powierzchni obszaru planu. Obecne działki drogowe w większości należą do gminy lub państwa. Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie budowę nowych odcinków dróg.

Drogi należące do gminy Kraków to: droga **KDZ.1** ul. Podłużna, fragmenty drogi **KDL.1** ul. Pylna, fragment drogi **KDZ.2** ul. Junacka, drogi: **KDD.2, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.11, KDD.12, KDD.13, KDD.14, KDD.15** ul. Józefa Becka, **KDD.17, KDD.18, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7** oraz fragmenty drogi, **KDX.3**. Drogi należące do Skarbu Państwa to: część drogi **KDZ.1** i **KDL.1** oraz droga **KDZ.2**. Projektowanie dróg w tych terenach wiąże się z brakiem konieczności wykupu tych terenów.

W obszarze opracowania przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego. Zostały zaprojektowane dwa place miejskie oraz tereny sportu i rekreacji. Na terenach Gminy Kraków zlokalizowany jest plac **KP.1** oraz tereny sportu i rekreacji **US.1**. Na terenach Skarbu Państwa znajduje się plac **KP.2**.

Tereny zieleni urządzonej: **ZP.9, ZP.14, ZP.15** oraz zachodni fragment terenu **ZP.13** stanowią obecnie własność Gminy Kraków. Tereny zieleni urządzonej: **ZP.16, ZP.17** oraz fragment terenu **ZL.1** należą do Skarbu Państwa.

Tereny należące do osób prawnych lub fizycznych, które w Studium zostały wskazane jako tereny nieinwestycyjne, przeznaczone pod różne formy zieleni to: **ZPz.1 - ZPz.2, US.3, ZP.10 - ZP.13, ZL.1, ZPo.1 - ZPo.2** oraz **R.1 - R.4**.

W „Prognozie skutków finansowych” uchwalenia planu wskazano koszty wykupu gruntów pod wyżej wymienione inwestycje. Ponadto, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

### **3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

### **3.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Interesy publiczne w obszarze planu zostały zasygnalizowane poprzez uchwałę intencyjną Rady Miasta Krakowa z dnia 29 czerwca 2016 r. Uchwała Nr XL VIII/895/16 w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa zobowiązuje Prezydenta Miasta Krakowa do przedłożenia Radzie Miasta Krakowa projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu i ustalenie zapisów umożliwiających ich realizację.

Do najważniejszych interesów celu publicznego w obszarze planu należą:

1. rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz dobre warunki mieszkaniowe;
2. rozwój usług lokalnych służących mieszkańcom;
3. rozwój komunikacji, sieci dróg oraz zapewnienie możliwości poszerzenia oferty komunikacji zbiorowej;
4. zachowanie maksymalnie możliwej ilości terenów zielonych oraz cennych okazów drzew;
5. zapisy umożliwiające tworzenie przestrzeni dla inicjatyw społecznych oraz integracji lokalnej społeczności;
6. wydzielenie stref sportu i rekreacji oraz dostosowanie przestrzeni do różnych form wypoczynkowych;
7. integracja terenów zielonych i mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i dostępności publicznej parków, skwerów i zieleńców;
8. zachowanie charakteru i wzmocnienie dobrych cech obecnej zabudowy willowej charakterystycznej dla południowo – wschodniej części obszaru planu;
9. umożliwienie swobodnej komunikacji pieszo - rowerowej przez obszar planu łączącej Wzgórze Sowińca z traktem Młynówki Królewskiej;
10. kształtowanie przestrzeni na wysokim poziomie estetycznym;

Sposób uwzględnienia potrzeb interesu publicznego zawarty jest w rozdziale 4 niniejszego opracowania.

### **3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej infrastrukturze oraz częściowo na rozbudowywanej, której zasady wskazano w ustaleniach miejscowego planu w § 13.

W oparciu o ustalenia planu istnieje możliwość rozwoju sieci szerokopasmowych. Projekt planu w § 11 w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala główne przestrzenie publiczne. Są to przede wszystkim tereny zieleni urządzonej **ZP.1 - ZP.17**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US.1**, teren zabudowy usługowej **U.2** oraz wszystkie tereny komunikacji, w tym tereny placów oznaczone symbolami **KP.1** i **KP.2**, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **KU.1**.

Natomiast zasady na jakich zostanie zapewniona użytkownikom terenów w obszarze planu, możliwość efektywnego korzystania z internetu, w szczególności w miejscach publicznych, zwłaszcza funkcjonalny dostęp do usług cyfrowych takich jak: e-administracja, e-zdrowie czy obywatel.gov.pl określone są w przepisach odrębnych, w tym w Prawie telekomunikacyjnym.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

### **3.10.1. 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. W obszarze planu zlokalizowane są następujące sieci:
  - $\phi$  400 mm – ul. Józefa Becka,
  - $\phi$  150 - 100 mm ul. Pylna, ul. Pod Stokiem,
  - $\phi$  150 - 100 mm – ul. Chełmska, ul. Niezapominajek, ul. Wiosenna,
  - $\phi$  100 mm – ul. Józefa Becka.
3. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
4. Przedmiotowy teren objęty jest „Koncepcją zaopatrzenia w wodę północno – zachodnich regionów Krakowa – aktualizacja II” (TT 1044). Zgodnie z opracowaniem koncepcyjnym planowana jest budowa wodociągu zasilającego  $\phi$  300 mm wzdłuż ul. Podłużnej i drodze bocznej oraz rozbudowa sieci wodociągowej  $\phi$  150-100 mm w ulicach: Pylnej, Podłużnej, Józefa Becka, Niezapominajek i drogach bocznych bez nazwy.
5. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

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

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej.
2. Istniejąca sieć kanalizacji ogólnospławnej znajduje się:
  - $\phi$  400 mm – ulica Pod Stokiem i środkowa część planu,
  - $\phi$  300 mm – ulice: Podłużna, Chełmska, Niezapominajek, Józefa Becka, Pylna, Junacka, Wiosenna i aleja Kasztanowa,
  - $\phi$  250 mm – ul. Malownicza i drogi boczne.
3. Obszar planu objęty jest „Koncepcją kanalizacji sanitarnej dla osiedla Olszanica – Bory Olszanickie – aktualizacja” (TT 482E). Zgodnie z koncepcją planuje się odciążenie kolektora Prawobrzeżnego Rudawy z przerzutem ścieków do Kolektora OTK Rząska oraz odcięcie zachodniego odcinka kolektora PRu i kanału sanitarnego  $\phi$  300 mm w ul. Podłużnej.
4. 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).

### **3.10.3. Gazownictwo.**

1. Źródłem zasilania obszaru są gazociągi średniego i niskiego ciśnienia:
  - 110 mm – ul. Pylna, Podłużna,
  - 75 mm – ul. Niezapominajek,
  - 63 mm – ul. Pod Stokiem.
2. Źródłem zasilania jest stacja redukcyjna I stopnia w Zabierzowie oraz stacja II stopnia.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

**3.10.4. 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 energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
3. Plan w obiektach budowlanych wyklucza wykorzystywanie instalacji na paliwa stałe.

**3.10.5. Elektroenergetyka.**

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym jest stacja elektroenergetyczna 110/15kV Balicka.
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.

**3.10.6. 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.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

**3.11. 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.**

Zgodnie z art. 1 pkt 1 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony poprzez:

- 1) składanie wniosków do projektu planu, w okresie od 3 marca do 7 kwietnia 2017 r.
- 2) uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 17 października 2018 r. do 16 listopada 2018 r.
- 3) uczestnictwo w zorganizowanej w ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, w dniu 6 listopada 2018 r.
- 4) zgłaszanie uwag do projektu planu, w okresie od 17 października 2018 r. do 30 listopada 2018 r.

Ponadto zapewniono dostęp do informacji publicznej poprzez internetowy Biuletyn Informacji Publicznej, poprzez możliwość korespondencji z Biurem Planowania Przestrzennego oraz możliwość prowadzenia rozmów telefonicznych z pracownikami Biura Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa wchodzącymi w skład zespołu projektowego sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”.

**3.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy, regulujących przebieg procesu planistycznego.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 3 marca 2017 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa informację o przystąpieniu do sporządzania planu „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

Następnie, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 30 maja 2018 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie PMK Nr 1378/2018). Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom administracji publicznej celem zaopiniowania i uzgodnień.

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 5 października 2018 r. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania uwag do planu.

Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3491/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2018 r.

Wszystkie dokumenty zawarte w dokumentacji planistycznej, za wyjątkiem danych chronionych ustawowo, są każdorazowo udostępniane na pisemny wniosek, w trybie dostępu do informacji publicznej.



**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa pod adresem: [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl).

### **3.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została w projekcie planu zapewniona poprzez zapisy w § 13 dotyczące zasad modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

W ust. 2 w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono, iż zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia.

Przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, w zależności od obowiązującej strefy zasilania, ustalono przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio: 246,00 m n. p. m. lub 274,00 m n. p. m. lub 287,00 m n. p. m. Określono też minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej:  $\varnothing$  100 mm.

Ponadto ustalono też iż rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych należy realizować w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

## **4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.3 ustawy.**

Cytując ustawę, wymogi wynikające z art.1 ust. 3 to:

*3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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.*

Ustalenie przeznaczenia i określenie zasad zagospodarowania obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- 1) interesów publicznych;
- 2) interesów prywatnych;
- 3) analiz środowiskowych;
- 4) analiz ekonomicznych;
- 5) analiz społecznych.

### **4.1. Sposób uwzględnienia interesów publicznych w ustaleniach planu.**

Interesy publiczne w obszarze planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia planistyczne umożliwiające:

- 1) stworzenie warunków prawnych dla rozwoju obszaru oraz integracji przestrzeni nowych kwartałów zabudowy mieszkaniowej z zabudową istniejącą i publicznie dostępnymi terenami zieleni oraz usług;
- 2) kształtowanie przestrzeni urbanistycznej w oparciu o wysokie standardy estetyczne poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz określenie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej: **ZP.1 – ZP.17** oraz terenów sportu i rekreacji: **US.1 – US.3**;

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

- 4) zlokalizowanie ogólnodostępnych placów (**KP.1** oraz **KP.2**) w wybranych miejscach w obszarze planu;
- 5) poprawę jakości przestrzeni poprzez wyznaczenie *strefy lokalizacji dominanty*, w różnych lokalizacjach w obszarze planu, w sposób umożliwiający percepcję dominanty z przestrzeni publicznych;
- 6) kształtowanie pierzei w wybranych miejscach w obszarze planu poprzez ustalenie obowiązującej linii zabudowy;
- 7) lokalizację obiektów małej architektury w całym terenie objętym planem, w szczególności w terenach określonych jako główne przestrzenie publiczne;
- 8) poprowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych w kierunku na osi północ – południe, w celu zapewnienia możliwości połączenia ciągiem rekreacyjnym wzgórz Sowińca z traktem Młynówki Królewskiej;
- 9) pozostawienie obecnie istniejących ogrodów działkowych: **ZPo.1** – **ZPo.2** oraz określenie zasad ich zagospodarowania z dopuszczeniem lokalizacji altan działkowych, obiektów gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, placów zabaw dla dzieci, placów z urządzeniami rekreacyjno-rehabilitacyjnymi, urządzeń wodnych – stawów wraz z pomostami i mostkami, oranżerii, ścieżek zdrowia i obiektów sanitarnych;
- 10) realizację usług komercyjnych służących zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności, w kwartałach nowej zabudowy;
- 11) realizację usług oświaty a także usług z zakresu nauki, zdrowia lub kultury, poprzez wpisanie wybranego na ten cel terenu **Uo.1** w strukturę funkcjonalno – przestrzenną przyszłej zabudowy mieszkaniowej i jej zielonego otoczenia;
- 12) realizację usług ponadlokalnych z zakresu nauki, możliwość prowadzenia instytutów badawczych i doświadczalnych;
- 13) zaprojektowanie nowych dróg połączonych z siecią dróg miejskich oraz poszerzenie lub korektę przebiegu terenów dróg istniejących;
- 14) rozwój sieci komunikacji zbiorowej;
- 15) ochronę walorów widokowych;
- 16) zachowanie obszarów wymiany powietrza wyznaczonych w Studium;
- 17) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym.

Ponadto dzięki rozwiązaniom urbanistycznym możliwe jest stworzenie centrum usługowego osadzonego wokół ronda Chelmskiego, powstanie kilku miejsc centrotwórczych takich jak place, placyki, zaułki lub tereny sportu i rekreacji. Tereny zieleni są tak zlokalizowane, iż dają możliwość ciągłej penetracji obszaru na wybranych szlakach spacerowych, co podniesie atrakcyjność tego fragmentu miasta. Ponadto obiekt ujęty w ewidencji zabytków ma szansę na rehabilitację funkcjonalną a zabudowa terenów zlokalizowanych wzdłuż ulicy Wiosennej ma możliwość zaistnieć w sposób asymilujący i respektujący istniejące wartości urbanistyczne i architektoniczne.

Ustalenia planu dają możliwość realizacji przestrzeni publicznych, co ma szansę aktywować lokalne społeczności, angażować sąsiadów do tworzenia wspólnych miejsc, sprzyjać poprawie zdrowia mieszkańców i ich samopoczucia oraz zachęcać do budowania więzi sąsiedzkich.

#### **4.2. Sposób uwzględnienia interesów prywatnych w ustaleniach planu.**

W procesie kształtowania ustaleń planistycznych zostały wzięte pod uwagę nie tylko interesy publiczne określone w kluczowych dokumentach strategicznych Miasta oraz zawarte

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

w celach sporządzania planu lecz także poddano analizie listę interesów prywatnych - postulatów zgłaszanych w postaci wniosków do projektu planu.

Wnioski złożone w określonym przez Prezydenta Miasta Krakowa terminie, dotyczyły próśb o:

- 1) wykluczenie zabudowy wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie terenów pod zabudowę jednorodzinną z niską intensywnością zabudowy, z uwagi na wyjątkowe warunki przyrodnicze;
- 3) zapewnienie lokalizacji usług podstawowych, w tym: przedszkola, szkoły, ośrodka zdrowia;
- 4) dążenie do kameralnej skali zabudowy;
- 5) zadbanie o wysoką estetykę zabudowy;
- 6) uwzględnienie powściągliwej, neutralnej formy architektonicznej dla nowo powstających budynków;
- 7) zakazanie możliwości lokalizacji inwestycji uciążliwych dla mieszkańców i środowiska, szczególnie pod względem hałasu oraz zaburzających estetykę i kameralność;
- 8) wprowadzenie zakazu lokalizacji sklepów wielkopowierzchniowych;
- 9) zadbanie o komunikację pieszą oraz rowerową na całym obszarze planu a w szczególności przy ulicy Podłużnej;
- 10) poszerzenie i przebudowę ulic: Podłużnej i Pylnej, z uwzględnieniem ciągów pieszo-rowerowych;
- 11) możliwość wprowadzenia komunikacji publicznej, w tym budowę zatoczek autobusowych;
- 12) zapewnienie co najmniej 2 miejsc parkingowych na jeden budynek mieszkalny;
- 13) uwzględnienie jak największej ilości terenów pod zieleni oraz ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-sportowych, pod place zabaw, ogródki jordanowskie itp.;
- 14) zachowanie istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie nowych nasadzeń;
- 15) wprowadzenie buforowych pasów zieleni średniej i wysokiej przy drogach w obrębie obszaru położonego w granicach korytarza wymiany powietrza;
- 16) właściwe zaprojektowanie ekosystemu zieleni wspierającego poprawę parametrów powietrza w celu pozytywnego wpływu na zdrowie i komfort życia mieszkańców;
- 17) wskazanie jak największej ilości terenów zielonych i terenów rekreacyjno-sportowych dla działek należących do Gminy Miejskiej Kraków;
- 18) dopuszczenie możliwości budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg wewnętrznych i w innych terenach;
- 19) budowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji (co wyeliminuje konieczność korzystania z szamb);
- 20) dopuszczenie możliwości rozbudowy, przebudowy i remontu sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 21) dopuszczenie możliwości zastosowania systemów grzewczych w postaci kotłów gazowych;
- 22) doprowadzenie sieci MPEC;
- 23) wprowadzenie ustalenia aby stosować do ogrzewania energię elektryczną, gaz lub paliwa ekologiczne niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

Oczekiwania mieszkańców obszaru planu, mieszkańców terenów sąsiednich i osób zainteresowanych projektem planu i zagospodarowaniem tego fragmentu Miasta, zostały przedstawione Prezydentowi Miasta Krakowa, który rozpatrzył wszystkie wnioski w formie Zarządzenia. Każda decyzja była analizowana pod kątem zgodności ze Studium, ładu przestrzennego i zasad urbanistyki oraz wyważenia interesu prywatnego z interesem lokalnej społeczności.

#### **4.3. Sposób uwzględnienia analiz środowiskowych w ustaleniach planu.**

Analizy środowiskowe zostały przeprowadzone między innymi poprzez uwzględnienie wniosków i wytycznych wskazanych w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym” wykonanym dla obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”.

Ponadto została przeprowadzona wizja w terenie oraz inwentaryzacja urbanistyczna, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego drzewostanu oraz rowów strategicznych. Wszystkie dane zostały poddane analizom w kontekście pozostałych uwarunkowań planistycznych. W wyniku tych analiz na rysunku planu w kilku lokalizacjach oznaczono *strefę ochrony zieleni*, drzewa wskazane do zachowania oraz szpalery drzew. W *strefie ochrony zieleni* obowiązuje nakaz ochrony zieleni istniejącej, zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych oraz dopuszczenie rekompozycji zieleni i nowych nasadzeń, pod warunkiem ochrony i zachowania drzew wskazanych do zachowania, oznaczonych na rysunku planu oraz ochrony i zachowania szpalerów drzew, oznaczonych na rysunku planu.

Wzięto również pod uwagę wytyczne, wskazania i postulaty organów uzgadniających i opiniujących projekt planu ustawowo (np. Zarządu Województwa Małopolskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska), a także wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i Miejskich Jednostek Organizacyjnych (np. Wydziału Kształtowania Środowiska UMK).

Z uwagi na porolniczy charakter terenów, w obszarze planu znajdują się rowy strategiczne mające istotne znaczenie dla gospodarki wodnej obszaru. Ich zachowanie stanowi cenny element przyrodniczy zapewniający ochronę gatunkową niektórych roślin i zwierząt, zwłaszcza płazów, a także ptaków. Ustalenia planu wskazują rowy strategiczne, dla których obowiązuje nakaz zachowania funkcji odwadniającej lub nawadniającej oraz nakaz stosowania koryt otwartych. Dopuszcza się przeniesienie rowu z terenów inwestycyjnych i jego nowy przebieg w terenach zieleni publicznej, szczególnie w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **ZP.1 – ZP.7** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki linearne. Istotna jest konieczność zachowania ciągłości i funkcjonalności rowu strategicznego na całym jego przebiegu. Dla rowów strategicznych zlokalizowanych w wydzielonych terenach komunikacji, dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych obejmujących przebudowę, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych z możliwością zarurowania odcinków koryta. Wzdłuż rowów strategicznych, wyznacza się *strefę hydrogeniczną*, nie oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się m.in. nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności rowu strategicznego oraz nakaz utrzymania powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód, za wyjątkiem przepustów i obiektów mostowych.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

#### **4.4. Sposób uwzględnienia analiz ekonomicznych w ustaleniach planu.**

Uwzględniając stan własnościowy oraz obecne i przyszłe zagospodarowanie oraz biorąc pod uwagę fakt tzw. „ciągłości planistycznej” sporządzono „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”.

#### **4.5. Sposób uwzględnienia analiz społecznych w ustaleniach planu.**

Analizy społeczne zostały przeprowadzone między innymi poprzez szczegółowy przegląd i badanie oraz maksymalnie możliwe uwzględnienie złożonych do projektu planu wniosków.

Ustalenia planu zapewniają nie tylko rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego lecz także zachowują przestrzeń publiczną do penetracji społecznej, stwarzają warunki do wypoczynku w parkach oraz zapewniają możliwość realizacji podstawowych usług lokalnych (w terenach: **MN/U.1 – MN/U.14** lub **U.2 – U.3**) oraz usług z zakresu oświaty, nauki, zdrowia lub kultury (w terenie **Uo.1**). Koncentracja funkcji rekreacyjno – usługowych w obrębie placów: **KP.1** i **KP.2** stwarza przestrzeń dającą możliwość rozwoju lokalnych więzi społecznych.

Potrzeba penetracji pieszej w skali planu jak i w szerszym zakresie została uwzględniona poprzez wyznaczenie terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolami: **KDX.1 – KDX.12**. Zapotrzebowanie na przestrzeń wspólną o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji zostało wyartykułowane poprzez Uchwałę Rady Dzielnicy Nr XXXI/283/2017 z dnia 6 kwietnia 2017 r. i znalazło odzwierciedlenie w ustaleniach planistycznych poprzez wyznaczenie terenu sportu i rekreacji **US.1** na którym dopuszczono lokalizację dawnego placu omłotowego lub jego fragmentu, ogródków jordanowskich, placów zabaw, wypożyczalni sprzętu sportowego, kawiarni, cukierni lub obiektów sanitarnych.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

## 5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy.

Cytując ustawę, wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 to:

*Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.*

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

1. *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
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;*
4. *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
  - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
  - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Obszar planu w przeważającej części może zostać na bazie ustaleń planistycznych przekształcony w stosunku do obecnego zagospodarowania. Jednym z efektywnych środków redukcji transportochłonności życia i gospodarki jest racjonalne rozmieszczenie źródeł i celów podróży. Tworzona od 1993 roku polityka transportowa miasta dąży do zrównoważonego systemu transportu w mieście i w obszarze metropolitalnym. Jej celem jest zmniejszenie ruchu i przewozów, zwłaszcza realizowanych samochodem osobowym. Ustalenia planu zakładają stymulowanie przemian przestrzennych w obszarze, gdzie możliwy jest rozwój transportu zbiorowego w terenach dróg klasy zbiorczej (w ciągu ulicy Podłużnej - **KDZ.1** i w ciągu ulic Chełmskiej i Junackiej - **KDZ.2**) oraz w terenie drogi lokalnej - **KDL.1** – w ulicy Pylnej (§ 14 ust. 10). W sąsiedztwie obszaru planu znajduje się przystanek szybkiej kolei aglomeracyjnej „Kraków Zakłiki”, który gwarantuje możliwość szybkiego i bezkolizyjnego transportu w kierunku centrum miasta i Wieliczki oraz w kierunku przeciwnym – do Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Jana Pawła II w Krakowie – Balicach.

Lokalizowanie nowej zabudowy w oparciu o ustalenia planu nastąpi w zwartej strukturze urbanistycznej, która obejmuje kompozycję funkcjonalno-przestrzenną i uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej i usługowej. Ze szczególną dbałością plan zapewnienia możliwości powstawania lokalnych usług oraz przestrzeni integrujących. Spójność przestrzenna oraz propozycje programowo – funkcjonalne wynikają z szeregu uwarunkowań, które zostały przeanalizowane i omówione m.in. na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

Układ urbanistyczny został oparty na ruszyczce już istniejącego układu dróg publicznych z dodatkowym poszerzeniem i kontynuacją obecnego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem skali osiedli mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej. Jednocześnie

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

mając na uwadze relacje przestrzenne oraz powiązania pomiędzy stanem istniejącym a projektowanym, pomiędzy obecną zabudową a wizją przyszłej architektury - kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasady zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zostały określone zarówno w rozdziale drugim zatytułowanym „zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” jak i w rozdziale trzecim, gdzie w sposób szczegółowy opisano przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Zakres rozwoju infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania nowych osiedli mieszkaniowych został omówiony w rozdziale 3.10.

Projekt planu został uzupełniony o szereg tras spacerowych łączących sieć przestrzeni zieleni ZP.1 – ZP.15 w sposób pozwalający na swobodne przemieszczanie się pomiędzy poszczególnymi wnętrzami parków, parków linearnych i terenów sportu i rekreacji.

Dodatkową atrakcją obszaru stanowi połączenie trasą pieszo - rowerową **KDX.4, KDX.5, KDX.6, KDX.9** i **KDW.5** Młynówki Królewskiej ze wzgórzem Sowińca i Lasem Wolskim. Zapewnia to możliwość oraz zachętę do przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

## **6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych”, stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 października 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 przedmiotowy obszar wskazano do objęcia miejscowym planem.

Rada Miasta Krakowa w dniu **11 stycznia 2017 r.** podjęła uchwałę Nr LXII/1351/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”, w zakresie obejmującym 79,37 ha.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

## **7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne został szczegółowo przeanalizowany w odrębnym opracowaniu pt.: „Prognoza skutków finansowych” sporządzonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”. Opracowanie to jest przedkładane Radzie Miasta Krakowa, w szczególności Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, na etapie uchwalania projektu planu przez Radę.

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

Natomiast 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 ulic Podłużnej i Pylnej”, na podstawie art. 14 ust. 5 ww. ustawy. W uzasadnieniu do ww. Analizy znajduje się zdanie: „Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” będzie skutkowałą wydatkami z budżetu Miasta, które znajdują pokrycie w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa”.

Bilans prognozy zakłada koszty po stronie Gminy w kwocie około 13,9 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości pod układ drogowy oraz jego wykonaniem.



**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

*Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia  
mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”.*

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	2 197 524					-2 197 524
2	2 197 524				2 162 670	-34 854
3	2 197 524	2 791 607	2 224 371		2 162 670	-602 090
4	2 197 524	2 791 607	2 224 371			-2 764 760
5	2 197 524	2 791 607	2 224 371	111 605		-2 653 156
6	2 197 524	2 791 607		167 407		-4 821 725
7		2 791 607		279 012		-2 512 595
8				558 023		558 023
9				558 023		558 023
10				558 023		558 023
	<b>13 185 146</b>	<b>13 958 036</b>	<b>6 673 113</b>	<b>2 232 094</b>	<b>4 325 340</b>	<b>-13 912 635</b>

Projekt planu po uchwaleniu nie stanie się w istotnym stopniu źródłem bezpośrednich ekonomicznych korzyści dla Gminy. Będzie natomiast generował korzyści pośrednie, poprzez atrakcyjność miejsca, wymiar społeczny i środowiskowy.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„REJON ULIC PODŁUŻNEJ I PYLNEJ”

## **8. Podsumowanie.**

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych zawartych w sporządzonym planie miejscowym „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”.

Założone cele planu zostały zrealizowane poprzez zapisy planistyczne umożliwiające realizację nowych przestrzeni o dominującej funkcji mieszkaniowej w sposób zrównoważony i dostosowany do naturalnych predyspozycji społecznych. Ustalenie zasad zagospodarowania ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i społeczno - usługową oraz harmonijne kształtowanie przestrzeni pomiędzy istniejącym i przyszłym zagospodarowaniem to priorytetowe założenia opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej”. Ponadto plan zapewnia utrzymanie charakteru dzielnicy willowej w południowej części obszaru poprzez zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru architektury.

Realizacja ustaleń w zakresie usług lokalnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej została umożliwiona na bazie parametrów urbanistycznych o wyważonej skali a aranżacja nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz możliwość realizacji dominanty w wybranych przestrzeniach sprawia, że są duże szanse na wysoką jakość przestrzeni. Usługi skupione wzdłuż ulicy Podłużnej w terenach MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3 oraz MN/U.5, MN/U.6 i MN/U.7 będą nie tylko obsługiwać mieszkańców z obszaru planu lecz także przejezdnych i wszystkich zdążających do Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej. Usługi w południowej części obszaru planu zlokalizowane przy ulicy Niezapominajek mają obecnie dominującą funkcję naukowo – dydaktyczną. Natomiast charakter usług zlokalizowanych tuż przy rondzie Chełmskim będzie nawiązywał do usług istniejących po drugiej stronie ronda i znajdujących się poza obszarem planu. Usługi te są położone przy jednej z głównych i bardzo uczęszczanych dróg wiodących z miasta na lotnisko. Dodatkowo plan wskazuje optymalną lokalizację terenu usług z zakresu oświaty z możliwością realizacji funkcji uzupełniających z zakresu: nauki, zdrowia lub kultury.

Ponadto, zgodnie z wytycznymi kierunkowymi Studium został zachowany korytarz ekologiczny w postaci szerokiego pasa zieleni i terenów rolnych. Pozostałe tereny zielone w obszarze planu zostały powiązane z tym korytarzem poprzez system parków linearnych, na zwieńczeniu którego znajdują się: ogrody działkowe, park z lasem grądowym oraz tereny sportu i rekreacji. Cenne krajobrazowo szpalery drzew wzdłuż ulicy Podłużnej będą odtwarzane i uzupełniane nowymi nasadzeniami, ze szczególnym uwzględnieniem gatunkowym pod kątem warunków przyulicznych (niska łamliwość drzew, wysoka tolerancja zanieczyszczeń).

Oznaczenie przebiegu trasy rowerowej łączącej Młynówkę Królewską z Lasem Wolskim sprawia, że ten rejon miasta może stać się atrakcyjnym miejscem spacerów nie tylko dla mieszkańców najbliższych okolic. Realizacja koncepcji zagospodarowania ustalonej planem przyczyni się do odkrycia tego malowniczego zakątka miasta Krakowa i może sprawić, że obszar nie będzie ulegał degradacji urbanistycznej i zachowa swój charakter.

Procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania obszaru „Rejon ulic Podłużnej i Pylnej” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia a w następstwie funkcjonowania jako dokument prawa miejscowego.