

Załącznik nr II do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

**URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

UZASADNIENIE

**ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU**

„DĄBIE”



KRAKÓW, marzec 2021 r.

Spis treści

| | |
|--|----|
| I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU | 3 |
| 1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe | 3 |
| 2. Przebieg procedury planistycznej..... | 4 |
| 3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne. | 5 |
| 4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium | 8 |
| 5. Uwarunkowania ekofizjograficzne..... | 11 |
| 6. Oczekiwania mieszkańców | 11 |
| 7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem..... | 11 |
| II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2-4 USTAWY..... | 14 |
| 1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2 USTAWY..... | 14 |
| 1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury | 14 |
| 1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe..... | 15 |
| 1.3. Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych..... | 15 |
| 1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych..... | 17 |
| 1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni | 17 |
| 1.7. Prawo własności | 18 |
| 1.9. Potrzeby interesu publicznego..... | 18 |
| 1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych | 18 |
| 1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego..... | 19 |
| 1.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych | 19 |
| 1.13. potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności..... | 19 |
| 2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 3 USTAWY..... | 19 |
| 3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 4 USTAWY..... | 20 |
| III. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym | 21 |
| IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA | 21 |
| <i>(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).</i> | 21 |
| V. PODSUMOWANIE | 21 |

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbie” zostały podjęte w oparciu o uchwałę Nr LXII/1352/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbie”.

Plan miejscowy określi przyszlą strukturę funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji. Zapewni możliwość rozwoju przestrzennego obszaru i ochrony cennych elementów zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczono następujące cele planu:

1. stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zieleni urządzonej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. harmonijne kształtowanie przestrzeni między istniejącą i powstającą zabudową;
3. ochrona terenów zieleni urządzonej i zieleni nieurządzonej;
4. poprawa warunków życia poprzez kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
5. wykorzystanie potencjału rzeki Wisły.

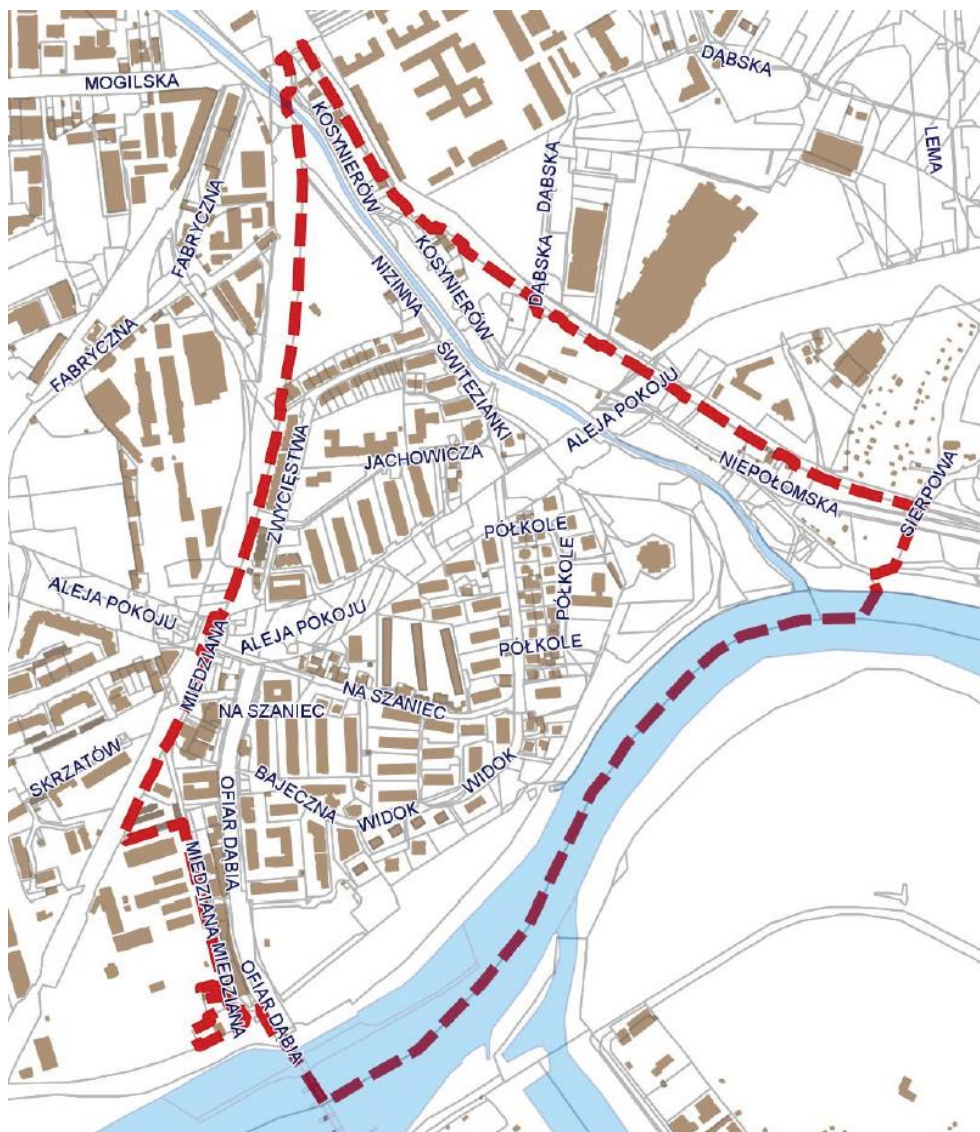
Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Krakowa przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium. Ponadto, zgodnie z ww. przepisami zostały przygotowane odpowiednie materiały geodezyjne oraz ustalony został niezbędny zakres prac planistycznych. Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbie” jest celowe i uzasadnione, zgodne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Położenie obszaru objętego sporządzanym planem

Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach administracyjnych Dzielnicy II – Grzegórzki wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście i Dzielnicy XIV – Czyżyny wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Powierzchnia obszaru objęta opracowaniem wynosi 71,8 ha.

Granice obszaru objętego planem zgodnie z Uchwałą Nr LXII/1352/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbie” wyznaczają (Rys.1):

- od wschodu i północnego - wschodu: tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 947 prowadzącą do elektrociepłowni w Łęgu;
- od zachodu i północnego zachodu: tereny zamknięte będące własnością Ministerstwa Obrony Narodowej oraz tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 100 Kraków Mydlniki – Gaj;
- od południowego – wschodu rzeka Wisła.



Rys.1. Granice terenu objętego planem

2. Przebieg procedury planistycznej.

- Uchwała Nr LXII/1152/17 Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dąbie” została podjęta 11 stycznia 2017 r.
- W dniu 03.03.2017 r. w zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dąbie”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 07 kwietnia 2017 r. W wyznaczonym okresie wpłynęły 16 wniosków i pism zatytułowane jako wnioski.
- 27 lutego 2017 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione 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 06.05.2019 r. projekt planu miejscowego został przedstawiony Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa i otrzymał opinię pozytywną z uwagami.

- Wnioski złożone do planu zostały rozpatrzone **Zarządzeniem Nr 1661/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2019 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dąbie”**.
- W dniu 15.07.2019 r. projekt został wysłany w celu zaopiniowania i uzgodnień do instytucji wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Z powodu uzyskania opinii pozytywnej z uwagami od **MKUA** i **RDOŚ**, a także uzgodnienia pod warunkiem przez **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie** i **ZDMK** konieczna była korekta projektu planu i ponowne opiniowanie i uzgodnienia.
- W dniu 10.03.2020 r. projekt planu został wysłany do ponownych opinii i uzgodnień.
- W dniach 13.07.2020 r. do 10.08.2020 r. projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego „Dąbie” odbyła się 23 lipca 2020 r., godz. 16.00 – UMK, pl. Wszystkich Świętych 3-4, Sala Lea/Sala Kupiecka.
- Uwagi zostały rozpatrzone **Zarządzeniem Nr 2264/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 września 2020 r. w sprawie rozpatrzenia uwag i pism złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Dąbie", w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu.**
- W wyniku uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Krakowa części uwag projekt planu został skorygowany i wysłany do ponownych opinii i uzgodnień do instytucji wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (12.11.2020 r.).
- W dniach 11.01.2021 r. do 08.02.2021 r. projekt planu podlegał częściowemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego „Dąbie” odbyła się 28 stycznia 2021 r., godz. 15.30 – UMK, pl. Wszystkich Świętych 3-4, Sala Obrad.
- Uwagi zostały rozpatrzone **Zarządzeniem Nr 515/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag i rozpoznania pism złożonych do wyłożonej do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Dąbie", w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu.**
- Po rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa uwag i rozpoznaniu pism projekt planu został skorygowany i wysłany do ponownych opinii i uzgodnień (3.03.2021 r.).

3. Uwarunkowania i dokumenty mające wpływ na rozwiązania planistyczne.

Obszar „Dąbie” położony jest w strukturalnym obszarze urbanistycznym C – III Pierścień miejski, obejmującym strukturalne jednostki urbanistyczne położone między III i IV obwodnicą. Pierścień ten - „rozerwany” od strony zachodniej - tworzą głównie jednostki osiedli wielorodzinnych, które przenikają się z zabudową jednorodzinną - zabudowane przeważnie w czterech ostatnich dekadach XX w. – a w części południowo-zachodniej tego obszaru występują także jednostki o zabudowie charakterystycznej dla strefy podmiejskiej.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach administracyjnych Dzielnicy II – Grzegórzki wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Śródmieście i Dzielnicy XIV – Czyżyny wchodzącej w skład jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Powierzchnia obszaru objęta opracowaniem wynosi **71,8 ha**.

Przeważająca część obszaru objętego analizą jest zainwestowana. Oś obszaru stanowi Al. Pokoju z torowiskiem tramwajowym. Pomiędzy ul. Świtezianki i Al. Pokoju

zlokalizowana jest pętla tramwajowa „Dąbie”. Wzdłuż północno – wschodniej granicy obszaru przebiega linia kolejowa nr 100 relacji Kraków Mydlniki – Gaj stanowiąca tzw. małą towarową obwodnicę Krakowa, natomiast wzdłuż południowo – zachodniej granicy linia kolejowa nr 947 relacji Kraków Olsza – Łęg. Na południowo – zachodnim krańcu planu znajduje się lądowisko dla śmigłowców.

Zabudowę przedmiotowego terenu stanowią głównie obiekty mieszkaniowe wielorodzinne powstałe w drugiej połowie XX wieku. Reprezentowane są one przez bloki pięciokondygnacyjne oraz nielicznie występujące bloki jedenastokondygnacyjne. Pomiędzy ul. Bajeczną, a ul. Ofiar Dąbia położona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powstała w ciągu ostatnich kilku lat. W rejonie ulic: Widok, Na Szaniec, Półkole oraz Zwycięstwa zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym również obiekty zabytkowe). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pojawia się też niekiedy wśród zabudowy blokowej.

Na analizowanym obszarze znajdują się pawilony handlowe oraz małe punkty handlowe i usługowe. Koncentracja zabudowy usługowej występuje na skrzyżowaniu Al. Pokoju i ul. Ofiar Dąbia, a także wzdłuż ul. Ofiar Dąbia i ul. Na Szaniec.

Na przedmiotowym terenie działają placówki oświatowe – Szkoła Podstawowa nr 18, Szkoła Podstawowa nr 39, Przedszkole Samorządowe nr. 79 i Przedszkole nr 124 a także Żłobek Samorządowy nr 19. Znajdują się tu ponadto Młodzieżowy dom Kultury, Urząd Pocztowy, Centrum Zdrowia i Profilaktyki Dąbie.

Na terenie szanca FS 16 „Dąbie” znajduje się kościół parafialny pw. św. Stanisława Biskupa.

Zabudowa wielorodzinna położona w centralnej i południowej części planu otoczona jest zielenią wysoką. W zieleni międzyblokowej zlokalizowane są liczne skwery. Również zabudowie jednorodzinnej towarzyszy zieleń wysoka ogrodów przydomowych. Wzdłuż południowo – wschodniej granicy planu rozciąga się zieleń wysoka bulwarów rzeki Wisły. Zieleń wysoka występuje również wzdłuż rzeki Prądnik (Białucha) na północno – wschodnich krańcach planu. Wzdłuż rzeki Wisły znajdują się tereny zielone z alejkami spacerowymi, placami zabaw i elementami małej architektury.

W niedalekim sąsiedztwie linii kolejowych tworzących granice planu z kierunku północno – wschodniego i północno – zachodniego zlokalizowane są pasy zieleni izolacyjnej. W obszarze opracowywanego planu, w północnej części obszaru, położony jest Rodzinny Ogród Działkowy „Zacisze”. Ogrody działkowe znajdują się także przy ujściu rzeki Białuchy do Wisły.

Zidentyfikowane problemy:

W przedmiotowym obszarze zidentyfikowano przede wszystkim problem braku miejsc do parkowania samochodów, a także w mniejszym stopniu dogęszczania istniejącej zabudowy wielorodzinnej w terenach położonych w rejonie ulicy Ofiar Dąbia, co przekłada się na obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w tym obszarze. Problemem może być brak lub niska jakość ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.

Bilans terenów

Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej w obszarze objętym planem stanowią prawie 30% całości terenu, kolejne 3,5% stanowią ogrody działkowe. Około 10% terenu planu jest zajęte pod wody powierzchniowe.

Ponad 55 % obszaru planu jest zabudowane zabudową mieszkaniową, głównie wielorodzinną i usługami lub przeznaczone pod drogi i utwardzone. Należy jednak wziąć pod

uwagę, że w dużej mierze są to tereny pokryte zielenią, gdyż zieleń towarzyszy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej a także usługowej. Pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w tym zabudowę mieszkaniową z usługami jest zajęte obecnie ok. 24%. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zajmuje ok. 5% obszaru planu. Usługi stanowią natomiast 13%.

Analiza własności

Gmina Kraków posiada w granicach objętym projektem planu 9% powierzchni terenu. 6,5% gruntów gminnych jest oddane w użytkowanie wieczyste, kolejne 23% to grunty gminne oddane w różne formy władania.

Działki Skarbu Państwa nie oddane w żadne formy władania stanowią zaledwie 2% powierzchni planu, 14% to grunty Skarbu Państwa ale oddane w różne formy władania.

Osoby Fizyczne i Prawne posiadają prawie 35% powierzchni terenu objętego projektem planu.

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru są uchwalone i obowiązują:

- od północnego-wschodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Lema – Staw Dąbski**” przyjęty uchwałą NR LIX/1286/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "LEMA - STAW DĄBSKI;
- od południowego-zachodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Bulwary Wisły**” przyjęty uchwałą NR LXXXI/1240/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BULWARY WISŁY” i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Grzegórzki – Rejon ulicy Skrzatów**” przyjęty uchwałą NR LXXIX/1939/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 05 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „GRZEGÓRZKI – REJON ULICY SKRZATÓW”.
- od północnego-zachodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Cystersów**” przyjęty uchwałą NR CLXVIII/977/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "CYSTERSÓW".
- od południa - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Myśliwska**” przyjęty uchwałą NR CXIV/1540/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "MYŚLIWSKA".
- od południowego-wschodu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa**” – przyjęty uchwałą NR CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH MIASTA KRAKOWA”.
- od południa – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Zakole Wisły**” – przyjęty uchwałą NR XXIX/774/19 z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "ZAKOLE WISŁY”.

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 31 grudnia 2003 roku. Niemniej jego ustalenia stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach obowiązującego Studium – omówionych w rozdziale 4. Z uwzględnieniem:

- aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów objętym sporządzanym planem i wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej i komunikację,
- uwarunkowań wynikających z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wydanych oraz procedowanych pozwoleń na budowę,
- wytycznych wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz wniosków instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania planu,
- wniosków złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu, innych opracowań (Strategia Rozwoju Województwa Małopolskiego, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategia Rozwoju Krakowa i Plany Inwestycyjne Gminy Miejskiej Kraków, Ustalenia nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, Polityka Parkingowa Miasta Krakowa i Założenia do Planu Zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło energię elektryczną i paliwa gazowe).

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania uwzględniają również: wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, analizy i opracowania wykonane przez Biuro Planowania Przestrzennego na potrzeby sporządzanego planu, w tym Syntezę Uwarunkowań oraz podsumowania analiz wykonanych na potrzeby opracowania *Oceny Aktualności Studium i Planów Miejskowych*.

4. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium, do czego zobowiązuje Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Analizowany teren znajduje się niemal w całości w jednostce urbanistycznej nr 29 „Dąbie”, w południowo-zachodniej części jednostki urbanistycznej nr 28 „Czyżyny” oraz we wschodniej części jednostki urbanistycznej nr 60 „Park Nadwiślański Wschód” i obejmuje kategorie terenów o następujących funkcjach i kierunkach zagospodarowania wprowadzonych w ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, 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 (zieleń urządzona i nieurzadzona).

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

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa – Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

Funkcja dopuszczalna – Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

Funkcja dopuszczalna – Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

Funkcja dopuszczalna – zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk w obrębie, których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

W – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Funkcja podstawowa – Wody powierzchniowe, śródlądowe obejmujące m.in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz z obudową biologiczną.

Funkcja dopuszczalna – Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone do sportów wodnych.

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.

Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium, została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań planistycznych z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonymi w dokumencie Studium.

Wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dąbie” przeznaczenia wynikają z kierunków zapisanych w Studium. W projekcie planu, w zgodności z zapisami studium, wyznaczono głównie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW.

W obszarach, gdzie występują zaprojektowane układy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a więc wzdłuż ul. Zwycięstwa i ul. Widok zostały wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, oznaczone symbolem MNi. Jest to zgodne z zamierzeniami Studium, które z jednej strony przeznacza te tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – ale z zapisem *Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Widok oraz ul. Zwycięstwa w ramach os. Dąbie do utrzymania*. Pojedyncze enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występujące pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały w projekcie planu przeznaczone pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną istniejącą, oznaczoną symbolem U/MNi, tak by mogła istnieć zabudowa dotychczasowa ale w przyszłości przekształciła się w zabudowę zgodną z kierunkami studium tj. zabudowę usługową.

Również zgodnie z zapisami studium zostały wyznaczone w sporządzanym planie tereny zabudowy usługowej głównie usług oświaty (szkoły i przedszkola) – oznaczone symbolami Uo a w miejscu istniejącego kościoła Uks.

Wzdłuż ulic: Kosynierów i Dąbskiej, pomiędzy ulicami: Ofiar Dąbia i Miedzianą oraz przy Al. Pokoju zostały wyznaczone w projekcie planu – zgodnie z kierunkami studium – tereny usług – oznaczone symbolem U.

Tereny wzdłuż rzek Wisły i Białuchy zostały w projekcie planu – zgodnie ze Studium – zostały zachowane jako tereny zielone i zaliczone do zieleni publicznej – oznaczone symbolem ZP. Niewielkie tereny zielone zostały wyznaczone również pośród zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu zachowano również istniejące tereny ogrodów działkowych (oznaczone symbolem ZD).

Również ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, w tym wysokość zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy zostały dobrane optymalnie dla zapewnienia proporcji, porządku i ładu przestrzennego przy zapewnieniu wymogu zgodności ze Studium. W całym terenie został również wyznaczony wysoki minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego zgodnie z ustaleniami Studium.

5. Uwarunkowania ekofizjograficzne¹

Obszar mpzp "Dąbie" jest położony u zbiegu rzek: Wisły i Białuchy (Prądnika). Obejmuje tereny zielone, cenne w strukturze miasta. Na ochronę zasługują w pierwszym rzędzie tereny znajdujące się w korytarzach rzecznych Białuchy i Wisły. W tym pierwszym przypadku na szczególną uwagę zasługuje fragment lasu grądowego zachowany przy ul. Kosynierów. Priorytetem ochrony należy objąć także tereny zieleni otwartej, parkowej (szczególnie pod kątem zachowania ich ciągłości) oraz tereny rodzinnych ogrodów działkowych (w kontekście ochrony przed ewentualną zabudową). Tereny wzdłuż cieków na odległość 50 m od zewnętrznej podstawy wałów powinny pozostać wolne od zabudowy kubaturowej.

Niemal cały obszar planu pozostaje w zasięgu ryzyka zalewów powodziowych. Z uwagi na bliskość stopnia wodnego ryzyko to przybiera różne scenariusze w zależności od wielkości wezbrania i miejsca ewentualnej awarii.

Zachodnia część obszaru planu pozostaje w zasięgu oddziaływania piętrzenia stopnia wodnego Dąbie i powiązanej z nim bariery studni odwadniających.

Północna część obszaru pozostaje w zasięgu udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 450 w utworach czwartorzędowych oraz wnioskowanej strefy ochronnej ww. zbiornika.

Niemal cały obszar planu pozostaje w obszarze korytarzy ekologicznych wiodących dolinami rzek: Wisły (rangi europejskiej) oraz Białuchy (rangi regionalnej).

Tereny położone przy głównych drogach (al. Pokoju, ul. Ofiar Dąbia, ul. Mogilska) oraz przy liniach kolejowych są ekspozowane na uciążliwy hałas komunikacyjny.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu przebiega linia energetyczna WN (110 kV).

6. Oczekiwania mieszkańców

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dąbie zostało złożone 16 wniosków, dotyczyły one:

- **określenia przeznaczenia pod zabudowę usługową, w tym zabudowę o określonych parametrach wzdłuż ul. Kosynierów** (5 wniosków);
- **dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Kosynierów** (1 wniosek);
- **dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej o określonych parametrach przy ul. Widok** (1 wniosek);
- **dopuszczenia rozbudowy zabudowy przy ul. Półkole** (1 wniosek);
- **dopuszczenia budowy budynku plebani o określonych parametrach, przy istniejącym kościele pw. Św Stanisława Biskupa** (1 wniosek);
- **dostosowanie ul. Kosynierów do parametrów drogi publicznej, zapewnienie możliwości budowy chodnika wzdłuż ul. Kosynierów** (3 wnioski);
- **wyznaczenia nowych miejsc parkingowych, w tym w okolicy przedszkola przy ul. Zwycięstwa** (1 wniosek);
- **dopuszczenie zabudowy placu przy centrum handlowym na skrzyżowaniu Al. Pokoju i ul. Ofiar Dąbia** (1 wniosek);
- **przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej działek przy ul. Niepołomskiej** (1 wniosek);

¹ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Dąbie w Krakowie

- **sporządzenie planu ochronnego, utrzymanie istniejących terenów zielonych** (1 wniosek);
- **zachowanie istniejących ogrodów działkowych przy ul. Nizinnej**, ale jako ogólnodostępny teren zielony (1 wniosek);
- **uwzględnienie w planie istniejącego lądowiska startów i lądowań śmigłowców** (1 wniosek);
- **zachowanie istniejących i dopuszczenie rozwoju linii elektroenergetycznych, uwzględnienie wynikających z ich istnienia ograniczeń** (1 wniosek).

Ponadto pojawiły się postulaty wykraczające poza materię planistyczną - pismo odnośnie organizacji ruchu na ul. Zwycięstwa i ul. Kosynierów.

Generalnie Mieszkańcy chcą stworzenia planu ochronnego i zachowania istniejącej zieleni. We wnioskach pojawia się problem zbyt wąskiej i pozbawionej chodników ul. Kosynierów. Mieszkańcy chcą zachowania ogrodów działkowych, ale pojawia się pomysł by były terenem zielonym ogólnodostępnym. Pojawiały się również wnioski o przeznaczenie konkretnych działek pod zabudowę usługową bądź mieszkaniową zwłaszcza przy ul. Kosynierów ale także ul. Półkole i przy ul. Widok.

7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Plan obszaru Dąbie jest sporządzany jako plan ochronny. W planie zachowuje się istniejące świadomie zaprojektowane układy urbanistyczne zabudowy wielorodzinnej wraz z zabudową, układem komunikacyjnym i zielenią. W terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono takie wskaźniki, by nie dopuścić do dogęszczenia zabudowy – wysokość i intensywność zabudowy są tożsame z istniejącymi. W projekcie planu, w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono głównie obowiązujące linie zabudowy po obrysach budynków i wpisano zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, również po to by zachować dotychczasową intensywność. Jedynym wyjątkiem jest teren, który obecnie podlega zabudowie pomiędzy ulicami: Bajeczną i Ofiar Dąbia. W terenie tym dopuszczono powstanie zabudowy w ramach wrysowanych na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy czym nadziemna część budynku będzie mogła powstać wyłącznie w zakresie nieprzekraczalnej linii lokalizacyjnej obiektu nadziemnego (zmiana w wyniku uwzględnienia uwagi). W celu ochrony istniejącej zieleni ustalony został wysoki wskaźnik terenów biologicznie czynnych wynoszący min. 50% ale także strefy zieleni aby zachować w maksymalnym stopniu zieleni istniejąca (w tym zieleni wysoką).

W projekcie planu utrzymuje się istniejące układy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Zwycięstwa i pomiędzy ul. Widok i ul. Półkole. W terenach tych określono linie zabudowy, wysokość i intensywność w nawiązaniu do obiektów istniejących tak by była możliwość uzupełnienia układów zabudowy na dotychczasowych zasadach – zabudowy pasującej do obecnie istniejącej na tym terenie oraz zachowania ładu przestrzennego. W miejscach gdzie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przystają do zieleni towarzyszącej rzece Wiśle zostały wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej ale o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – gdyż ze względu na ustalenia studium nie było możliwości przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obniżenie wysokości i intensywności zabudowy powoduje łagodne przejście od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wysokiej do terenów zielonych.

W stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Na Szaniec a także w stosunku do pojedynczej zabudowy pośród bloków proponuje się jej

przekształcenie na funkcję usługową ale dopuszcza się też jej dalsze utrzymanie. Wyższe wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej usługowej dopuszczone w tych terenach mają zachęcić właścicieli do przekształcenia zabudowy w usługową. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – by nie dopuścić do zbytniego zagęszczenia zabudowy – ustalono minimalną wielkość nowowydzielanych działek na 500m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej.

Zabudowa wielorodzinna Dąbia posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę społeczną (szkoły, przedszkola, żłobki i przychodnie zdrowia). W projekcie planu utrzymuje się istniejące usługi oświaty – szkoły, przedszkola i żłobek – przeznaczając je pod tereny usług oświaty. Zabudowa usług oświaty, nauki i zdrowia jest możliwa do realizacji również we wszystkich istniejących i nowoprojektowanych terenach usługowych.

Zgodnie z projektem planu zakłada się utrzymanie istniejących lokalnych centrów handlowych – przy Al. Pokoju i ul. Na Szaniec, które nadal pełnią swą pierwotną funkcję i są miejscem nie tylko zakupów ale i spotkań mieszkańców. Teren pomiędzy pawilonem handlowym na skrzyżowaniu Al. Pokoju i ul. Ofiar Dąbia przeznaczony został w projekcie planu pod publicznie dostępny plac miejski, z zakazem zabudowy, obowiązuje tu zachowanie 50% terenu biologicznie czynnego i wyposażenie przestrzeni w jednolite stylowo i kolorystycznie obiekty małej architektury i oświetlenie. Ulicą pełniącą funkcję spotkań mieszkańców ma szansę stać się ul. Na Szaniec, konieczne byłoby jednak „uwolnienie” jej od parkujących tu samochodów.

W projekcie planu zakłada się rozwój zabudowy usługowej wzdłuż ul. Kosynierów i ul. Dąbskiej. Ze względu na położenie w obszarach cennych przyrodniczo dopuszczono tu zabudowę o wysokości maksymalnie 16m, ale biorąc pod uwagę wnioski Wydziału Kształtowania Środowiska nakazano zachowanie wysokiego udziału terenów biologicznie czynnych wynoszącego 50%. Ze względu na uzgodnienie projektu planu pod warunkiem odstąpienia od wprowadzania nowej zabudowy na położonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w części terenu U.1 ograniczono pierwotnie zaplanowane tereny usług wzdłuż ul. Kosynierów. Rozwój usług zakłada się ponadto pomiędzy ulicami: Ofiar Dąbia i Miedzianą. Tereny te są już w większości zabudowane, dopuszcza się tu uzupełnienie zabudowy jak również podwyższenie wysokości zabudowy do 16m w rejonie skrzyżowania ulicy Ofiar Dąbia i Al. Pokoju (wysokość nawiązuje tu do zabudowy znajdującej się wokół tego węzła komunikacyjnego) i do 20m wzdłuż ulicy Ofiar Dąbia do Stopnia Wodnego Dąbie (w wyniku częściowego uwzględnienia uwag).

W projekcie planu zachowano istniejące tereny zielone wzdłuż rzek Prądnik (Białuchy) i Wisły, przeznaczając je pod publicznie dostępne parki, skwery i zieleńce. Tereny te zdecydowano się zachować w naturalnej formie. Ustalono tu zakaz wznoszenia zabudowy (wyjątek stanowią sanitariaty). Dopuszczono tu powstanie ciągów pieszych, ciągów rowerowych i rolkowych oraz ścieżek dydaktycznych a także urządzeń sportu i rekreacji oraz placów zabaw. Dopuszczono tu ponadto powstanie kładek pieszych i pieszo-rowerowych nad rzeką Wisłą i rzeką Prądnik. Zapisano tu nakaz stosowania rodzimych gatunków zieleni charakterystycznych dla występujących siedlisk nadrzecznych.

Projekt planu zakłada zachowanie terenów zielonych również pomiędzy zabudową wielorodzinną, m.in. poprzez wspomniane wyżej wyznaczenie stref zieleni, w których zakazuje się lokalizowania budynków a dopuszcza jedynie dojazdy i dojścia, obiekty małej architektury czy terenowe urządzenia sportowe. Biorąc pod uwagę problem z miejscami do parkowania tak wyznaczono strefy zielone aby była możliwość poszerzenia istniejących parkingów. Pierwotnie dopuszczono tu także powstanie parkingów podziemnych w samych strefach zieleni pod warunkiem urządzenia na dachu terenów zielonych. Nie uzyskało to pozytywnej opinii RDOŚ – zostało więc wykreślone z projektu planu. Projekt planu zakłada

ochronę drzew w formie szpalerów w szczególności przy Alei Pokoju, ul. Zwycięstwa, ul. Widok i ul. Ofiar Dąbia ale także pojedynczych okazów o dużym znaczeniu w krajobrazie.

W projekcie planu utrzymuje się też tereny ogrodów działkowych przy ul. Nizinnej.

Jak już wcześniej wspomniano w terenie objętym planem występuje znaczny deficyt miejsc parkingowych. Ponieważ jest to teren niemal w całości zainwestowany tereny parkingów można wyznaczać tylko kosztem terenów zielonych. Miejsc pod nowe parkingi wyznaczono niewiele - dopuszczono natomiast budowę parkingów i garaży wielopoziomowych.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2-4 USTAWY

1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 2 USTAWY

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**. Założono zachowanie istniejących układów urbanistycznych zabudowy mieszkaniowej i usługowej os. Dąbie. Utrzymano istniejący układ dróg. Ograniczono możliwość przekształceń i dogęszczania zabudowy poprzez wyznaczenie wokół budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązujących linii zabudowy i dobranie wskaźników zabudowy – wysokości i intensywności – tożsamy z istniejącymi. Zakazano wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (z jednym wyjątkiem w terenie w którym obecnie trwa budowa nowych bloków mieszkalnych). W celu utrzymania istniejącej zieleni wyznaczono tereny zieleni urządzonej w miejscach istniejących terenów zieleni. Wyznaczono strefy zieleni, by zachować zieleń uzupełniającą układy zabudowy.

W projekcie planu wskazano elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające realizacji i ukształtowania, należą do nich przestrzenie publiczne ulic i ciągów pieszych, które mają zostać wyposażone we właściwe oświetlenie i elementy małej architektury. Zwrócono szczególną uwagę na trzy miejsca, w których należy podnieść walory przestrzeni: plac na skrzyżowaniu Al. Pokoju z ulicą Ofiar Dąbia, teren zielony pomiędzy zabudową wielorodzinną przy Alei Pokoju a przedszkolem przy ul. Zwycięstwa i szkołą przy ul. S. Jachowicza oraz przestrzeń publiczną ul. Na Szaniec. W stosunku do placu na skrzyżowaniu Al. Pokoju z ulicą Ofiar Dąbia nakazuje się wyposażenie w jednolitą materiałowo i kolorystycznie posadzkę oraz jednolite stylowo i kolorystycznie obiekty małej architektury i oświetlenie. Nakazano także utrzymanie i realizację zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych z zastosowaniem kompozycji i właściwego doboru gatunkowego.

Zgodnie z projektem planu utrzymuje się lokalne centra usługowe.

Dla utrzymania ładu przestrzennego zakazano wznoszenia wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej i obiektów tymczasowych za wyjątkiem:

- 1) *obektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji:*
 - a) *lokalizowanych na czas trwania wystawy, pokazu i imprez, ale nie dłużej niż na okres 120 dni,*
 - b) *stanowiące sezonowe przekrycia boisk sportowych, lokalizowanych wyłącznie od 01 października do 30 kwietnia, w terenach Uo.1, Uo.2, Uo.3, Uo.4 i Uo.5;*
- 2) *kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej, dla których ustala się:*
 - a) *dopuszczenie lokalizacji w terenach komunikacji, wyłącznie w ramach przystanków komunikacji zbiorowej,*
 - b) *maksymalną wysokość zabudowy: 4m,*
 - c) *maksymalną powierzchnię zabudowy: 15m²,*
 - d) *geometria dachu: dach płaski lub dostosowany do istniejącego przystanku;*

3) *obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy;*

Zakazano lokalizacji garaży tzw. „blaszaków”.

W projekcie planu wskazano obszar rehabilitacji zabudowy blokowej, w której zakłada się nakaz ochrony ukształtowanych układów urbanistycznych i zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i usługowych. W obszarze tym nakazuje się uporządkowanie przestrzeni międzyblokowej poprzez sukcesywną przebudowę i remont oraz uzupełnienie elementów wyposażenia, w tym nawierzchni i oświetlenia.

1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Występujące na obszarze planu walory architektoniczne i krajobrazowe są w planie uwzględnione i chronione poprzez wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy. Istnieje możliwość realizacji elewacji ze wszystkich materiałów za wyjątkiem blachy i sidingu z tworzyw sztucznych. Dopuszcza się też kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

W terenach zabudowy blokowej, a także towarzyszących im terenach zabudowy usługowej, gdzie przeważają dachy płaskie wprowadza się nakaz stosowania dachów płaskich. W pozostałych terenach dopuszcza się stosowanie zarówno dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° jak i dachów płaskich. W stosunku do nowej zabudowy usługowej wzdłuż ul. Kosynierów i Ofiar Dąbia wprowadzono obowiązek realizacji dachów zielonych ekstensywnych (wynikło to z uwzględnienia uwag).

W celu zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych w projekcie planu wprowadzono ograniczenia w zakresie kolorystyki oraz materiałów pokryć dachowych. Dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° obowiązują następujące zasady:

- a) *nakaz stosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,*
- b) *nakaz stosowania jednego koloru dachów w obrębie jednej działki.*

W projekcie planu zapisano zasady iluminacji obiektów i zieleni w następujący sposób:

- 1) *dopuszcza się iluminację światłem białym obiektów wraz z ich otoczeniem;*
- 2) *dopuszcza się iluminację zieleni.*

W terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zakazano *zabudowy balkonów i loggii, za wyjątkiem kompleksowych robót budowlanych obejmujących całą elewację i polegających na zabudowie wszystkich balkonów i loggii danej elewacji jednakowym materiałem i w jednakowy sposób.*

Walory krajobrazowe są chronione w planie poprzez ustalenie zasad dotyczących kształtowania zieleni. W obszarze objętym planem założono utrzymanie istniejącej zieleni – zwłaszcza szpalerów drzew wzdłuż w szczególności przy Alei Pokoju, ul. Zwycięstwa, ul. Widok i ul. Ofiar Dąbia, oznaczonych na rysunku planu jako szpalery drzew wskazane do ochrony i kształtowania. Zgodnie z projektem planu obowiązuje nakaz utrzymania i uzupełniania zadrzewień wzdłuż rzek: Wisły i Prądnika (Białuchy) a także w przestrzeniach międzyblokowych, gdzie zostały wskazane strefy zieleni z zakazem zabudowy i lokalizowania miejsc parkingowych naziemnych i nadziemnych.

Na rysunku projektu planu zostały wskazane dominanty i osie widokowe.

1.3. Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zapisów o ochronie istniejącej zieleni wysokiej, ze szczególnym uwzględnieniem drzew wskazanych do zachowania i ochrony na rysunku planu, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu lub kompensacja ale konieczne

w ramach terenu inwestycji.

Ochronie środowiska ma również służyć wspomniany powyżej nakaz ochrony i uzupełniana zieleni wzdłuż ulic i rzek Prądnika oraz Wisły a także w przestrzeniach międzyblokowych (wyznaczenie strefy zieleni).

Kształtowanie zieleni w przestrzeniach publicznych ma się odbywać przy zastosowaniu zasad kompozycji oraz zróżnicowanego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak Thuja, Chamaecyparis, Juniperus. W terenach zieleni urządzonej położonych wzdłuż rzek zapisano dodatkowo nakaz stosowania gatunków rodzimych charakterystycznych dla występujących siedlisk nadrzecznych.

W projekcie planu zapisano ponadto nakaz realizacji min. 50% wyznaczonego w poszczególnych terenach wskaźnika terenu biologicznie czynnego poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych).

W celu ochrony istniejących terenów zielonych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu **ogrody działkowe** przy ul. Nizinnej z przeznaczeniem pod Tereny ogrodów działkowych.

Mając na uwadze ochronę zwierząt wprowadza się w projekcie planu nakaz wykończenia elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków. Nakazuje się też stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Odnosząc się do gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych to na obszarze planu nie występują obszary leśne, a niewielkie tereny zajęte przez grunty rolne to głównie ogródki przydomowe i łąki. W projekcie planu dopuszczono na wniosek Dzielnicy i ZZM zalesienie w jednym z terenów rolnych – zapis ten został jednak wykreślony z powodu braku zgody organu uzgadniającego - Wód Polskich na zalesienie w międzywałę.

W projekcie planu wzięto pod uwagę, że obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków) a także proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 450 – Dolina Rzeki Wisła (Kraków)”.

Ponadto w zasadach budowy infrastruktury technicznej zapisano:

- wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną,
- nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji rozdzielczej,
- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekkiej olej opałowy,
- zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

- budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako sieć kablową doziemną.

1.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w projekcie planu uwzględniono poprzez oznaczenie na rysunku planu zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące zabytków ujętych w gminnej ewidencji.

1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Wymagania te zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów niezależnie od ustaleń planu wind, zewnętrznych klatek schodowych, ramp i pochylni dla osób niepełnosprawnych. W wymaganiach wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w zasadach kształtowania nawierzchni zapisano ponadto nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki poruszania się osobom niepełnosprawnym i poprzez zapis odnośnie konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową. W planie zapisano zasady odnośnie ochrony akustycznej (poprzez zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia).

Ponadto w zasadach budowy infrastruktury technicznej zapisano:

- *zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.*

Wymóg został spełniony również poprzez uzgodnienie/ zaopiniowanie projektu planu z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym - Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych,

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- utrzymanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- wskazanie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu a więc w szczególności określenie przyszłych kosztów na wykup nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomości gminnych.

1.7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione w projekcie planu poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). Przy czym pod inwestycje takie wskazano minimalną ilość terenów osób fizycznych i prawnych a i tak w sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty.

1.8. 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.

1.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – tj. m.in.:

- Zapisanie zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w taki sposób by chronić istniejące układy urbanistyczne osiedla Dąbie przed dogęszczeniem zabudowy;
- Dopuszczenie lokalizacji parkingów i garaży wielopoziomowych, w celu polepszenia sytuacji parkowania;
- Ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków i miejsc martyrologii;
- Założenie utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej – poprzez budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, energię itp.;
- Ochronę terenów zieleni urządzonej m.in. zieleni międzyblokowej oraz kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- zachowanie i nakaz ochrony przed zabudową istniejących terenów zielonych jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione również przez utrzymanie istniejącego przeznaczenia pod zabudowę usługową w terenach już zainwestowanych pod szkoły.

1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały uwzględnione poprzez ustalenie w § 14 projektu planu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji). Dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej we wszystkich terenach planu. Ponadto, w § 7 ust. 10 określono zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej).

1.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało spełnione poprzez :

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 03.03.2017 r. – 07.04.2017 r.),
- wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 13.07 do 10.08.2020 r. i przeprowadzeniu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego „Dąbie” oraz zbieraniu uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 2264/2020 z dnia 14 września 2020 r.

1.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

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

1.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustalono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia. W planie zakłada się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 3 USTAWY

W ustaleniach przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne.

Sporządzenie projektu planu poprzedziło zebranie i przeprowadzenie analizy wniosków mieszkańców. Wnioski mieszkańców dotyczyły przede wszystkim przeznaczenia terenów położonych wzdłuż ul. Kosynierów pod zabudowę usługową, w tym o określonych parametrach, przy czym jeden wniosek o przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. We wnioskach postulowano wyznaczenia dróg o takiej szerokości, by pomieściły chodniki dla pieszych a także wyznaczenie miejsc parkingowych przy ul. Zwycięstwa. W projekcie planu zgodnie ze studium wnioskowane tereny zostały przeznaczone pod zabudowę usługową. Ponadto tak wyznaczono szerokości dróg w tym postulowanej ul. Kosynierów, by oprócz jezdni pomieściły chodniki i pobocza.

Grupa mieszkańców złożyła wnioski dotyczące przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową a także możliwość rozbudowy i nadbudowy na działkach położonych w okolicach ul. Widok. Wskazane tereny zostały w projekcie planu przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną istniejącą lub wielorodzinną

niskiej intensywności i jest możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych pod warunkiem zgodności parametrów zabudowy z tą zapisaną w projekcie planu.

Generalnie mieszkańcy chcieli stworzenia planu ochronnego i ochrony istniejących terenów zielonych a także zachowania istniejących ogrodów działkowych (choć pojawia się propozycja by były to miejsca ogólnodostępne). Plan obszaru Dąbie jest zdecydowanie planem ochronnym. W tym celu w projekcie planu wyznaczono obowiązujące linie zabudowy wokół istniejącej zabudowy blokowej oraz wprowadzono strefy zieleni, w której obowiązuje zakaz zabudowy i lokalizacji parkingów. W projekcie planu wyznaczone zostały tereny zieleni urządzonej i niemal wyłącznie są one własnością gminy. Zgodnie z wnioskami mieszkańców zostały pozostawione dotychczasowe przeznaczenie Terenów ogrodów działkowych.

Pojedyncze wnioski dotyczyły możliwości budowy plebanii przy kościele parafialnym pw św. Stanisława Biskupa i Męczennika, budowy kiosku gastronomiczno - handlowego przy centrum handlowym na skrzyżowaniu Al. Pokoju i ul. Ofiar Dąbia i zachowanie istniejącego lądowiska śmigłowców przy ul. Ofiar Dąbia. Uwzględniono lokalizację plebani przy kościele oraz lokalizację lądowiska dla śmigłowców. Ważąc natomiast interes prywatny i publiczny nie dopuszczono budowy kiosku handlowego na placu przy centrum handlowym, we wskazanym miejscu wyznaczono w projekcie planu teren placu miejskiego. Znacznie korzystniejsze w przestrzeni miasta jest stworzenie tu placu miejskiego, zagospodarowanego zielenią i wyposażonego w jednolite stylowo i kolorystycznie obiekty małej architektury i oświetlenie.

Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oparto o wytyczne określone w Studium.

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

- Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru „Dąbie”,
- Prognozę oddziaływania na środowisko,
- wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),

Ustalając przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania przeprowadzono ponadto:

- analizy ekonomiczne - tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne – analizując złożone do projektu planu wnioski ale i późniejsze pisma będące odpowiedzią na prezentację koncepcji sporządzanego planu.

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART.1 UST. 4 USTAWY

Zgodnie z projektem planu obszar ma być obsługiwany przez istniejący układ drogowy. Obszar posiada bezpośredni dostęp do przystanków tramwajowych, położonych w ciągu Alei Pokoju oraz przystanków autobusowych, położonych w ciągu Alei Pokoju i ulicy Ofiar Dąbia, obsługiwanych przez komunikację miejską. Północna część obszaru analizy, położona w sąsiedztwie ulicy Mogilskiej, posiada bezpośredni dostęp do przystanków tramwajowych, położonych w jej ciągu. W centralnej części obszaru, bezpośrednio przy Alei Pokoju, znajduje się czynna mała pętla tramwajowa Dąbie. Dopuszcza się obsługę tego terenu w przeszłości również linią metra.

Układ dróg publicznych, zgodny ze Studium, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów i zapewnia połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

W projekcie planu uwzględniono istniejące i projektowane trasy rowerowe, które ułatwią przemieszczanie się rowerzystów.

Niewielkie tereny, na których jest możliwa nowa zabudowa są położone w terenach w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

III. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Uchwała Nr CXIX/1889/14 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 22 października 2014 r.

Zgodnie z § 1 ww. uchwały, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, podjęte uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienione uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 7 lipca 2014 r. pozostaje aktualne.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

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

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

Tabela 1. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Dąbie”

| Lata | Wydatki | | Dochody | | | Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat |
|------|--|--|---------------------|-------------------------------------|---|---|
| | Wykup nieruchomości i pod drogi i zielen | Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjne j | Oplata planistyczna | Wpływy z podatku od nieruchomości i | Dochody związane z obrotem nieruchomości i gminnych | |
| 1 | 1 276 858 | | | | | -1 276 858 |
| 2 | 1 276 858 | | | | 1 207 350 | -69 508 |
| 3 | 1 276 858 | 449 514 | 0 | | 1 207 350 | -519 022 |
| 4 | 1 276 858 | 449 514 | 0 | | | -1 726 372 |

| | | | | | | |
|----|------------------|------------------|----------|------------------|------------------|-------------------|
| 5 | 1 276 858 | 449 514 | 0 | 84 749 | | -1 641 623 |
| 6 | 1 276 858 | 449 514 | | 127 123 | | -1 599 249 |
| 7 | | 449 514 | | 211 872 | | -237 642 |
| 8 | | | | 423 745 | | 423 745 |
| 9 | | | | 423 745 | | 423 745 |
| 10 | | | | 423 745 | | 423 745 |
| | 7 661 150 | 2 247 570 | 0 | 1 694 980 | 2 414 700 | -5 799 040 |

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 5,8 mln zł. Spowodowane jest to wykupem nieruchomości pod zielen i drogi oraz jej realizacją.

V. PODSUMOWANIE

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