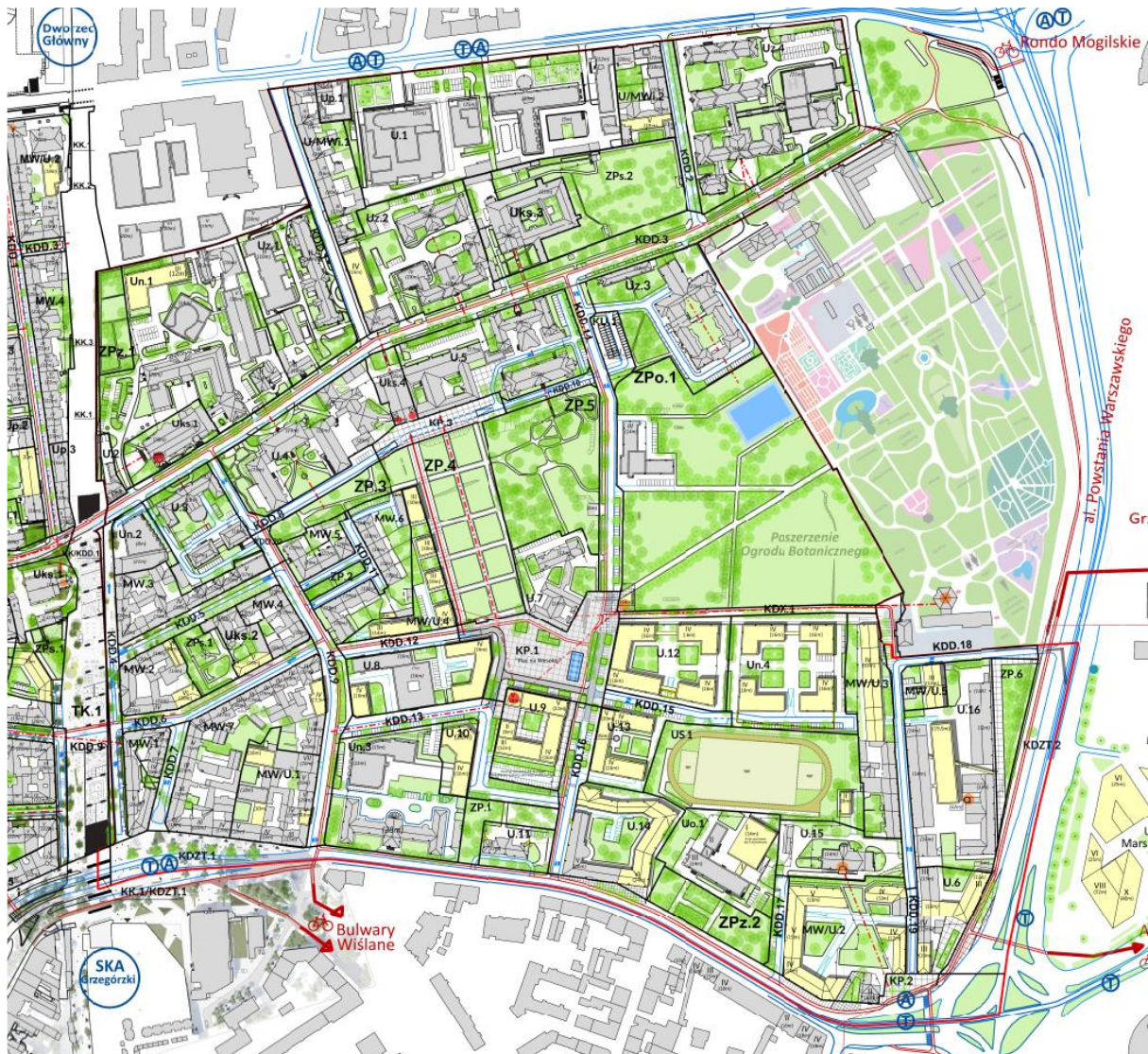


# UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „WESOŁA – REJON ULICY KOPERNIKA”



KRAKÓW, MAJ 2021 r.

## Spis treści

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | PODSTAWA PRAWNA .....  | 3  |
| 2.    | Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy .....  | 4  |
| 2.1.  | Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury .....  | 4  |
| 2.2.  | Walory architektoniczne i krajobrazowe .....   | 6  |
| 2.3.  | Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.....   | 8  |
| 2.4.  | Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....  | 10 |
| 2.5.  | Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne) .....             | 11 |
| 2.6.  | Walory ekonomiczne przestrzeni .....   | 11 |
| 2.7.  | Prawo własności.....   | 12 |
| 2.8.  | Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.....  | 12 |
| 2.9.  | Potrzeby interesu publicznego .....  | 12 |
| 2.10. | Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.....  | 13 |
| 2.11. | Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej..... | 14 |
| 2.12. | Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....  | 17 |
| 2.13. | Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.   | 17 |
| 3.    | Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy .....  | 18 |
| 3.1.  | Interes publiczny i prywatny .....   | 18 |
| 3.2.  | Analizy ekonomiczne.....   | 18 |
| 3.3.  | Analizy środowiskowe.....  | 18 |
| 3.4.  | Analizy społeczne .....  | 19 |
| 4.    | Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy .....  | 20 |
| 5.    | Zgodność z wynikami analizy.....   | 21 |
| 6.    | Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.....  | 22 |
| 7.    | PODSUMOWANIE .....   | 23 |

## 1. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej *ustawa*) 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Cytując ustawę, wymogi wynikające z punktu 1 (art.1 ust. 2-4) 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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696);
  - 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. 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.
4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu 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. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), 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.

Analizy o których mowa w pkt. 2 zostały przeprowadzone przez PMK w 2018 r. i przekazane RMK zarządzeniem 2473/2018 z dnia 25.09.2018 r., która podjęła uchwałę nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne przedstawia szczegółowo prognoza finansowa sporządzana na potrzeby planu.

Poniżej przedstawiono szczegółowe uzasadnienie (uwzględniające powyższe zagadnienia) rozwiązań planistycznych zawartych w planie miejscowym dla obszaru „Wesoła – rejon ul. Kopernika”.

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

### 2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

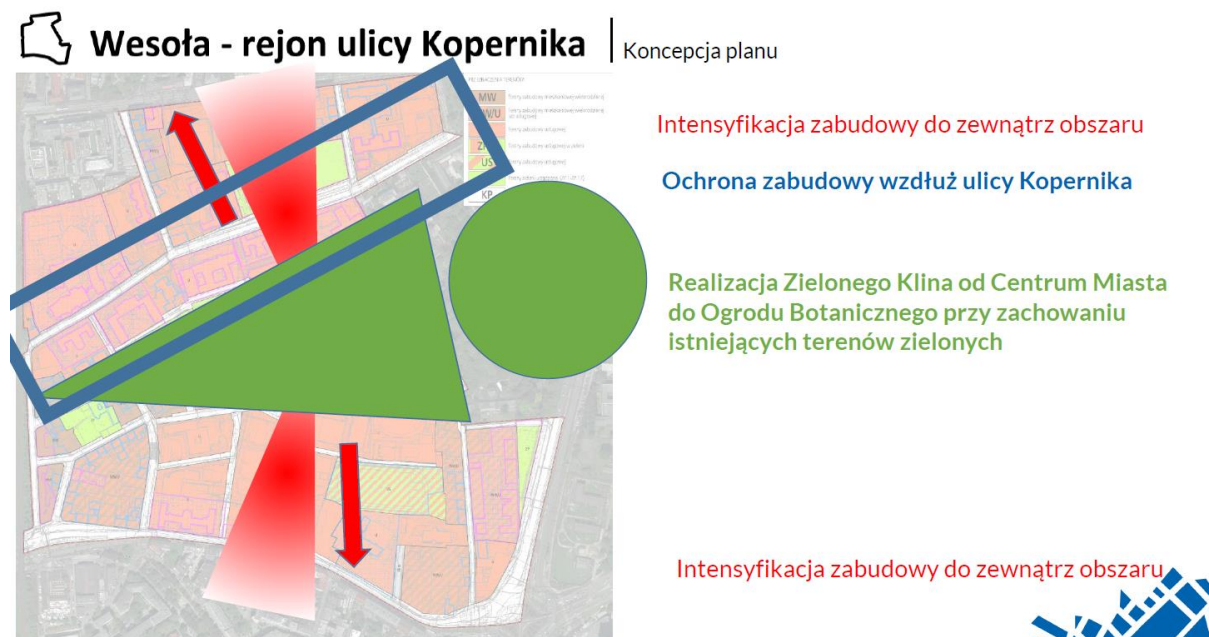
Aby przedstawić sposób uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w projekcie planu miejscowego, na początku należy podkreślić, że obszar planu, jego układ urbanistyczny i przestrzenny zostały powszechnie uznane za wyjątkowe, co potwierdzają następujące fakty:

1. obszar w całości objęty jest obszarowym wpisem do rejestru zabytków,
2. obszar częściowo znajduje się w obszarze Miasto Pomnik Historii,
3. obszar częściowo leży w strefie buforowej UNESCO,
4. na terenie planu znajduje się 21 założeń wpisanych do rejestru zabytków oraz 88 obiektów budowlanych znajdujących się w ewidencji obiektów zabytkowych.

Obecna charakterystyka obszaru objętego mpzp, jego obecna struktura przestrzenna, układ urbanistyczny jak również architektura występująca na obszarze zostały szczegółowo przedstawione w sporządzonym na potrzeby planu dokumencie pt. *Synteza uwarunkowań*, który jest przechowywany w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK (dalej *BP UMK*) na ulicy Mogińskiej 41.

Mając powyższe na uwadze, wymagania które należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą rozumiane przede wszystkim jako wymóg ochrony *genius loci* tego miejsca, ochrony jego architektury i urbanistyki, a modernizacja lub przebudowa struktury urbanistycznej musi uwzględniać i szanować zastane wartości obszaru.

Projekt planu sporządzono na schemacie opierającym się na 3 założeniach: realizacji zielonego klina przebiegającego od centrum miasta do Ogrodu Botanicznego przy zachowaniu istniejących terenów zielonych, ochrona zabytkowej zabudowy wzdłuż ulicy Kopernika, intensyfikacja zabudowy na zewnątrz obszaru, czyli w okolicy ul. Lubicz i ul. Grzegórzeckiej.



Rysunek 1 Idea założeń projektu planu miejscowego. Źródło: Opracowanie własne BP UMK.

Klin zieleni wciskający się w centrum miasta Krakowa, ma zapewnić tereny rekreacyjne i zielone, których niedobór jest widoczny w każdym średniowiecznym ośrodku miejskim. Ochrona zabudowy wzdłuż ulicy Kopernika powiązana jest z ochroną budynków dawnych klinik i licznymi wpisami obiektów wraz z ich otoczeniem do rejestru zabytków. Stopniowe zwiększanie intensywności na północ i południe ma nawiązywać do występującej tutaj zabudowy nadając ramy kompozycyjne od ekstensywnego zielonego klina wewnątrz do intensywnego miasta „na zewnątrz”.

Ochrona układu przestrzennego – struktury urbanistycznej Wesołej w planie miejscowym jest realizowana poprzez klarowne określenie przeznaczeń terenu oraz wyznaczone w nich linie zabudowy (patrz rysunek 2). W planie wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę – tereny o symbolach „MW”, „MW/U”, „U”, „Un”, „Up”, „Uo” i „Uz” oraz wolne od zabudowy tereny ulic „KDZT”, „KDLT”, „KDD”, „KDX”, tereny zieleni o symbolach „ZP”, „ZPz”, „ZPo” oraz „ZPs” i tereny sportu o symbolu „US”. W ten sposób zachowuje się i chroni wykształcone dotychczas kwartały zabudowy oraz daje się możliwość kreacji nowej zabudowy w formie kwartałów dla zabudowy mieszkalnej oraz w formie swobodnej dla terenów o charakterze usługowym w nawiązaniu do obecnych pawilonów szpitalnych w zieleni.



Rysunek 2 Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w projekcie planu, tworzące zwarte i regularne kwartały zabudowy. Źródło: Opracowanie własne BP UMK.

Plan ustala możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w nawiązaniu do aktualnie zagospodarowanych działek budowlanych na Wesołej. Ponadto plan ustala, że obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje tereny: **MW.1 – MW.7, MW/U.1 – MW/U.5**, co pozwoli na kontynuację obecnego charakteru zabudowy centrum miasta.

Istotnym jest, że plan miejscowy dopuszcza realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, literalnie wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych

przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. Dla każdego obiektu frontowego ustalono możliwy zakres tzw. przemian przestrzennych tj. dla obiektów istniejących: nakaz ochrony bryły i gabarytów (plan w §12 ust. 2 definiuje te pojęcia), budowy, nadbudowy, adaptacje strychów etc., a dla obiektów nowoprojektowanych kształt i formę elewacji oraz charakterystyczne parametry.

W kształtowaniu tkanki urbanistycznej i 3 wymiaru przestrzeni (wysokości) nadrzędnym celem jest takie jej uformowanie, aby budynki nie były wyrównywane do najwyższego, lecz aby „skyline” obszaru był zróżnicowany i atrakcyjny – co jest obecnie wyróżniającą cechą obszaru śródmieścia Krakowa.

W celu precyzyjnego określenia wysokości budynków oraz ich górnych krawędzi elewacji frontowych w planie określano ten parametr używając względnej i bezwzględnej wysokości zabudowy.<sup>1</sup>

Ład przestrzenny i porządek architektoniczny chronione są również poprzez zapisy planu odnośnie elewacji oraz dachów budynków, dla których określono charakterystyczne parametry i sposoby wykończenia. Ponadto w planie określono sposób kształtowania zabudowy – tak, aby obiekty budowlane na danej działce budowlanej, były niższe od poziomu kalenicy budynku frontowego.

Rysunek planu przedstawia również budynki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się dodatkowe zasady kształtowania i ochrony.

## 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Występujące na obszarze planu walory architektoniczne i krajobrazowe (liczne powiązania widokowe lokalne i ponadlokalne oraz fakt, że obszar planu stanowi pierwszy plan lub tło dla widoków dalekich) zostały szczegółowo opisane w dokumencie *pt. Synteza uwarunkowań*.

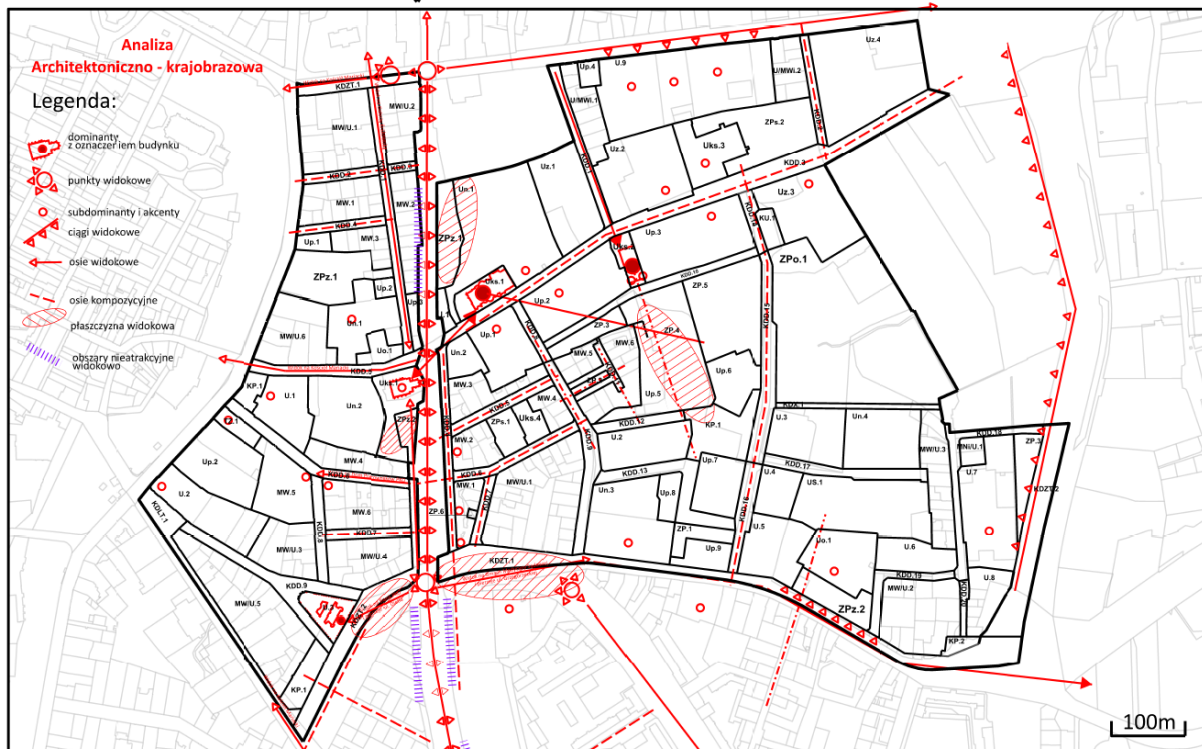
Uwzględnienie w planie miejscowym aspektów krajobrazowych, ich ochrona oraz uczytelnienie odbywają się poprzez:

- Wyznaczenie terenów dróg, korytarzy ulicznych, placów i innych przestrzeni, na których nie może być lokalizowana zabudowa, a w związku z tym występujące w tych obszarach walory krajobrazowe nie zostaną zatracone – zastonięte;
- Określenie maksymalnych wysokości bezwzględnych zabudowy, których żaden obiekt nie może przekroczyć, co ma szczególne znaczenie dla widoków dalekich oraz dla ekspozycji biernej obszaru i nieprzesłaniania sylwety Wawelu, jak również lokalnych;
- Ustalenie szeregu zasad dotyczących elewacji budynków które mają chronić ich zabytkowy wystrój i kompozycję całych wnętrz ulicznych lub poszczególnych pierzei;
- Ustalenie szeregu zasad dotyczących dachów, mających na celu ograniczenie ich kolorystyki oraz takie ich kształtowanie, które nie będzie zaburzało widoków ponadlokalnych;
- Ustalenie zasad dotyczących kształtowania zieleni na ulicach (szpalery drzew, gazony, trawniki), która niejednokrotnie podkreśla znaczenie ciągów widokowych lub osie widokowe;
- Wyznaczenie „strefy ekspozycji krajobrazowej” dla której ustala się nakaz:
  - wyeksponowania widoków na wieże kościelne, poprzez zagospodarowanie terenu,
  - funkcjonalnego połączenia terenów w i wokół strefy;

---

<sup>1</sup> Wartość ta odczytywana jest ze skanowania laserowego Krakowa z 2016 r. LIDAR (dostępne są przekroje jak i odczyt punktów maksymalnych – materiał znajduje się w dokumentacji cyfrowej planu, przechowywanej w BP UMK).

- Wyznaczenie w najważniejszych przestrzeniach publicznych dla zaakcentowania ścian urbanistycznych „akcentowanych narożników oraz elewacji” ustalając dla nich:
  - nakaz wyeksponowania tych fragmentów elewacji budynków;
  - możliwość dodatkowego podwyższenia określonego w ustaleniach szczegółowych maksymalnego wskaźnika wysokości zabudowy o 10%, w przestrzeni do 10 m od linii oznaczenia na rysunku planu;



Rysunek 3 Analiza architektoniczno-krajobrazowa dla obszaru Wesoła – Zachód oraz Wesoła-rejon ulicy Kopernika. /Źródło: Opracowanie własne BP UMK/.

- Sformułowanie zasad dotyczących infrastruktury technicznej wpływającej na odbiór krajobrazu, mówiących, że w zakresie obiektów i urządzeń budowlanych, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej, ustala się możliwość jej lokalizacji na całym obszarze planu na następujących zasadach:
  - a) zakaz lokalizacji anten, masztów, wież bazowych oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznej, w których na rysunku planu określone zostały osie kompozycyjne lub strefa ekspozycji krajobrazowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego na dominantach i akcentach urbanistycznych pod warunkiem, że infrastruktura telekomunikacyjna nie będzie widoczna od strony przestrzeni publicznej;
- Ustalenie zasad dotyczących nawierzchni na drogach i placach, czyli w przestrzeniach publicznych, które stanowią tzw. „podłogę urbanistyczną” i wpływają na odbiór lokalnego krajobrazu;
- Ustalenie i wyznaczenie dominant i akcentów urbanistycznych, wyróżniających się w strukturze miasta, które jako takie są przedmiotem ochrony i stanowią o charakterze i klimacie dzielnicy. Jest to szczególnie ważne w aspekcie kształtowania panoramy miasta i widoków ponadlokalnych. Plan odnosi się do tych obiektów, ustalając nakaz uwzględnienia zapisów szczegółowych, gdzie określono zasady ich ochrony lub ekspozycji;
- Podkreślenie walorów widokowych poprzez „kluczowe strefy zieleni i egzemplarze drzew” dla których w planie ustala się nakaz:

- o zachowania wskazanych egzemplarzy drzew oraz sadzenie następców lub zastępców o tym samym pokroju i rozmiarze;
- o komponowania zieleni w nawiązaniu do wyznaczonych osi kompozycyjnych;
- o zagospodarowania stref z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury;
- o zagospodarowania stref zieleni w min. 75% jako teren biologicznie czynny, z wykluczeniem realizacji budynków i garaży podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

### 2.3. 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 sporządzonym na potrzeby planu miejscowego sporządzonym przez Panią mgr inż. Annę Grzejdziak, w opracowaniu hydrogeologicznym sporządzonym przez Pana dr hab. inż. Mariusza Czopa oraz w inwentaryzacji drzew i krzewów sporządzonej przez Pana dr Piotra Klepackiego (dokumenty te są przechowywane w Wydziale BP UMK). Uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska w planie miejscowym jest realizowane poprzez:

- Wyznaczenie:
  - o Terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej o symbolu ZP.1 – ZP.6,
  - o Terenów zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym ZPz.1 – ZPz.2,
  - o Terenów zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom sakralnym ZPs.1 – ZPs.2,
  - o Terenu zieleni urządzonej przeznaczonej pod ogród botaniczny ZPo.1;
- Nakaz realizacji licznych szpalerów drzew;
- Ochronę drzew i terenów zielonych przedstawionych w opracowaniu ekofizjograficznym w grupie *do zachowania*. Chronione drzewa i obszary zostały oznaczone na rysunku planu jako „kluczowe strefy zieleni i egzemplarze drzew” dla których w planie ustala się nakaz
  - o zachowania wskazanych egzemplarzy drzew oraz sadzenie następców lub zastępców o tym samym pokroju i rozmiarze;
  - o komponowania zieleni w nawiązaniu do wyznaczonych osi kompozycyjnych;
  - o zagospodarowania stref z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury;
  - o zagospodarowania stref zieleni w min. 75% jako teren biologicznie czynny, z wykluczeniem realizacji budynków i garaży podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- Ochronę ww. drzew, jak również pozostałych rosnących w obrębie granic projektu planu, a które nie zostały zaliczone do wyróżniających się w krajobrazie, poprzez stosowanie ustaleń ogólnych np. poprzez *ochronę zieleni istniejącej poprzez jej wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu* zgodnie z tekstem projektu planu oraz realizację racjonalnych rozwiązań przestrzennych;
- Ustalenie w planie ochrony bryły korzeniowej istniejących drzew – w tekście projektu planu wprowadzony został zapis o następującej treści: *wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń)*, ustala się *nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną*;
- Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji wymienionych w tekście planu;
- Nakaz wykończania elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków.
- Wyznaczenie terenów wrażliwe na oddziaływanie akustyczne. Obszary te, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w „strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”, powinny być chronione;



- Przedstawienie na rysunku planu miejscowego obszarów o różnych natężeniach hałasu;
- Nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej;
- Nakazy zagospodarowywania terenów zieleni oraz placów przy użyciu błękitnej infrastruktury, którą w projekcie planu zdefiniowano jako: infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące;
- Zalecenie odtworzenia dawnych stawów w terenie poszerzenia Ogrodu Botanicznego;
- Takie kształtowanie zabudowy i ich części podziemnych, aby wody podziemne mogły wciąż służyć w kierunku Wisły, zabudowa nie powodowała piętrzenia wody i podnoszenia stanu wód gruntowych, co ma szczególne znaczenie dla ochrony Ogrodu Botanicznego.
- W tekście projektu planu zawarto informację, że wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.
- Z racji występowania w granicach planu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tekście planu zawarto o tym stosowną informację nakazując realizację odpowiednich zabezpieczeń z tym związanych.



Rysunek 4 Schemat terenów zieleni, szpalerów drzew, stref szczególnie cennych przyrodniczo na rysunkach planów dla obszarów Wesoła – Zachód oraz Wesoła – rejon ulicy Kopernika. /Źródło: Opracowanie własne BP UMK/.

Odnosząc się do gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych to na obszarze planu nie występują obszary rolne i leśne, a pod obszarem planu nie ma chronionych zbiorników wodnych.

## 2.4. 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. *Synteza uwarunkowań*. Elementy te zostały uwzględnione w opracowywanym planie miejscowym w następujący sposób:

- W tekście i na rysunku projektu planu zawarto informację o:
  - lokalizacji w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO,
  - obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta”,
  - obszarze wpisanym do rejestru zabytków - układ urbanistyczno-architektoniczny dzielnicy Wesoła – wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-650, decyzja z dnia 12 lutego 1984 r.;
  - obiektach wpisane do rejestru zabytków, które wymienia się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznacza na rysunku planu,
  - obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które wymienia się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznacza na rysunku planu,
  - istniejącym miejscu pamięci narodowej – miejscu masowej egzekucji ludności podczas II wojny światowej,
  - stanowiskach archeologicznych punktowych, ujętych w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, które oznaczono na rysunku planu,
  - archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej;



Rysunek 5 Przykładowy budynek wpisany do rejestru zabytków pod adresem ul. Żółkiewskiego 17 - dom dyrektora fabryki Petereisma. *Źródło: Z archiwum BP UMK/.*



Rysunek 6 Przykładowy budynek mieszkalny ujęty w gminnej ewidencji zabytków pod adresem ul. Św. Łazarza 12. *Źródło: Z archiwum BP UMK/.*

- W stosunku do wszystkich obiektów frontowych (istniejących i projektowanych) oraz wszystkich obiektów ujętych w ewidencji lub rejestrze zabytków, na obszarze planu, ustalono ścisły zakres możliwych robót budowlanych (przemian przestrzennych) polegających na:
  - ochronie bryły,
  - ochronie gabarytu,
  - podniesieniu tylnej elewacji do góry, podniesieniu tylnej elewacji i kalenicy do góry,
  - podniesienie (podniesienie kalenicy i dach symetryczny),

- nadbudowie (elewacje i kalenica do góry),
- budowie nowych obiektów.

Ustalenia ochronne były konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie (na etapie sporządzania mpzp oraz na etapie Opinii i uzgodnień ustawowych), gdyż zgodnie z ustawą o ochronie zabytków ustalenia planu miejscowego są jedną z form ochrony zabytków.

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne)**

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

- ustalenie dopuszczenia (na całym obszarze planu, niezależnie od wskaźników zagospodarowania i zabudowy) realizacji rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania niezbędnej nadbudowy i rozbudowy w przypadku realizacji szybów windowych i zewnętrznych klatek, pochylni i ramp dla osób niepełnosprawnych (§ 6);
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej – przy zagospodarowywaniu przestrzeni publicznych (§15);
- nakaz różnicowania kolorystycznego i wymiarowego nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, rowerowych i ciągów jezdnych, przestrzeni parkingowych, przejść dla pieszych itd.) (§ 12) - co ma szczególne znaczenie dla osób z różnymi dysfunkcjami wzroku;
- zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia;
- ustalenia odpowiedniego przeznaczenia (usługowego, usług zdrowia, usług nauki) oraz wskaźników zagospodarowania dla jednostek służby zdrowia – Szpitala Uniwersyteckiego UJ, Collegium Medicum UJ, Szpitala Dziecięcego św. Ludwika etc. Ustalenia planu umożliwiają również modernizację ww. obiektów;
- z racji występowania w granicach planu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na rysunku planu oznaczono rzędne zwierciadła wody w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wałów, a w tekście planu informację, że w okolicach planu (poza jego obszarem) występują miejsca przelania się wody przez wał przeciwpowodziowy – raz na 500 lat – do uwzględnienia przy realizacji szczególnie nowych inwestycji;
- z uwagi na jakość życia i zdrowie ludzi wprowadzono tereny zieleni, w tym otwarte parki publiczne, a także obszar sportu i rekreacji;

Powyższe rozwiązania zawarte w projekcie planu zostały zaakceptowane w ramach opinii i uzgodnień projektu planu z:

- Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie m.in. zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Komendantem Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby maksymalnie, ale z zachowaniem walorów historycznych, wykorzystać przestrzeń,
- wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa lub budynki mogą być nadbudowane i przekształcane,
- wskazanie i określenie ram przestrzennych jak poszczególne obszary mogą się zmienić po wyprowadzce z nich szpitala uniwersyteckiego UJ,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wyłączeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co zawarto w prognozie skutków finansowych.

Ponadto ustalenia planu oddziałują na przestrzeń poprzez:

- zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu zmieni się postrzeganie tego obszaru, zachęci większą grupę zarówno mieszkańców jak i turystów do odwiedzania Wesołej,
- Zapisy prowadzące do zwiększenia estetyki,
- Zapisy wprowadzające więcej terenów zielonych,
- Zapisy dotyczące terenów dróg i zasad parkingowych, dzięki czemu ograniczany będzie ruch samochodów na ulicach oraz zmniejszy się hałas komunikacyjny, co przyczyni się do poprawy jakości życia i będzie zapobiegać wyludnianiu się tego obszaru,
- Zapisy planu zapewniające poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości.

## 2.7. Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod inwestycje celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny usług publicznych) oraz pod inne tereny usługowe w zakresie nowo kupionych przez gminę terenów.

W sytuacji, gdy inwestycje publiczne (np. drogi) zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu (w obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji komunikacyjnych).

W przypadku terenów zieleni ogólnodostępnej o symbolu ZP może zaistnieć konieczność nabycia części tychże terenów).

Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty lub odszkodowania.

## 2.8. 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 – organy te przyjęły do wiadomości ustalenia projektu planu i nie zgłosiły żadnych uwag.

## 2.9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione i określone w celach planu, które uwzględniają potrzeby społeczeństwa i związane są z zagospodarowaniem przestrzennym – tj. m.in.:

- 1) Określenie możliwości nowego zagospodarowania i zmian funkcji użytkowej na terenach opuszczonych przez szpital uniwersytecki, przy uwzględnieniu uwarunkowań historyczno-konserwatorskich;

- 2) Rehabilitacja i rewaloryzacja terenów przemysłowych dawnej fabryki maszyn i urządzeń rolniczych Marcina Peterseima jako otoczenia Ronda Grzegórzeckiego oraz ważnej przestrzeni publicznej miasta;
- 3) Ochrona obszaru i zapobieganie niekontrolowanym i niekorzystnym przekształceniom jego terenu.

Powyższe cele zostały określone mając na uwadze, że Historyczne centrum Krakowa (wraz z Wesołą) zostało zaliczone do najważniejszych przestrzeni publicznych Miasta. Główną zasadą polityki przestrzennej dotyczącej kształtowania przestrzeni publicznych jest wyznaczenie/lokalizacja obszarów przestrzeni publicznych (w tym w obszarach objętych ochroną konserwatorską), a następnie budowanie sieci przestrzeni publicznych (patrz Synteza uwarunkowań).

Plan realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez:

- określenie funkcji, przeznaczeń oraz warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla istniejących jak również projektowanych budynków;
- wskazanie obiektów użyteczności publicznej (szpitale, kościoły, uczelnie etc.) do dalszego funkcjonowania i ewentualnych przekształceń;
- ochronę istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz wewnątrz historycznych kwartałów zabudowy oraz wyznaczanie nowych terenów zielonych;
- kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, w tym rozwój wyposażenia tych przestrzeni w jednolite obiekty małej architektury oraz nośniki informacji wizualnej;
- nakazy ochrony zieleni istniejącej poprzez jej wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu oraz ochronę drzew i stref wskazanych do utrzymania na rysunku planu;
- ochronę walorów widokowych poprzez określanie wysokości zabudowy oraz walorów architektoniczno-krajobrazowych;
- propozycje w zakresie możliwości rozwiązania problemów komunikacyjnych (np. lokalizacja parkingów podziemnych);
- kształtowanie przestrzeni o uniwersalnym – możliwym do zmian charakterze, tak aby umożliwić przekształcenia i działania rewitalizacyjne.

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

Stan istniejącej infrastruktury technicznej na obszarze planu przedstawia się następująco:

1. W obszarze obowiązuje ogólnospławny (układ centralny) system odprowadzania ścieków sanitarnych.
2. W obszarze zlokalizowane są gazociągi niskiego i średniego ciśnienia.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicy obszarów zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa, a dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
4. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są stacje transformatorowe SN/nN, które poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia dostarczają energię do odbiorców. Istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną, funkcjonujący na obszarze objętym planem, dostosowany jest do aktualnego zapotrzebowania.
5. Obszar planu objęty jest zasięgiem sieci telekomunikacyjnej, przewodowej i bezprzewodowej, a zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji powinno nastąpić w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę teletechniczną.

Plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez zapisy zawarte w ustaleniach ogólnych planu miejscowego. Odnosząc się do sieci szerokopasmowych należy podkreślić, że pomimo ograniczeń wysokości zabudowy wynikających ze studium, plan miejscowy dopuszcza lokalizację obiektów telekomunikacyjnych na wieżach kościelnych oraz innych wysokich obiektach budowlanych, co umożliwi rozwój tej gałęzi infrastruktury.

### **2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Zgodnie z Art. 17 ustawy udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony poprzez:

1. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzenia planu – 16 lutego 2018 r.
2. Termin składania wniosków do planu – do 29 marca 2018 r.
3. Rozpatrzenie wniosków złożonych do planu – Zarządzenie Nr 3308/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2019 r.
4. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – 3 lipca 2020 r.
5. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – od 13 lipca do 10 sierpnia 2020 r.
6. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym projekcie planu – 21 lipca 2020 r.
7. Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu – do 24 sierpnia 2020 r.
8. Rozpatrzenie uwag do wyłożonego projektu planu – Zarządzenie Nr 2263/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 września 2020 r.
9. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – 27 listopada 2020 r.



Rysunek 7 Zdjęcie z III spotkania z mieszkańcami w trakcie konsultacji społecznych. /Źródło: Z archiwum BP UMK/.

10. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – od 7 grudnia 2020 r. do 8 stycznia 2021 r.
11. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w ponownie wyłożonym projekcie planu – 10 grudnia 2020 r.
12. Termin składania uwag do ponownie wyłożonego projektu planu – do 25 stycznia 2021 r.
13. Rozpatrzenie uwag do ponownie wyłożonego projektu planu – Zarządzenie Nr 358/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 15 lutego 2021 r. oraz Zarządzenie Nr 514/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2021 r.
14. Ogłoszenie/obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – 26 marca 2021 r.
15. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - od 6 kwietnia do 5 maja 2021 r.
16. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w ponownie wyłożonej części projektu planu – 20 kwietnia 2021 r.
17. Termin składania uwag do ponownie wyłożonej części projektu planu – do 19 maja 2021 r.
18. Rozpatrzenie uwag do ponownie wyłożonej części projektu planu – Zarządzenie Nr 1398/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2021 r.

A ponadto:

1. I spotkanie z mieszkańcami w Miejskim Centrum Dialogu przy ul. Brackiej 10 (13 września 2018 r.);
2. II spotkanie z mieszkańcami w Urzędzie Miasta Krakowa, pl. Wszystkich Świętych 3-4 (4 marca 2019 r.);
3. III spotkanie z mieszkańcami w Urzędzie Miasta Krakowa, pl. Wszystkich Świętych 3-4 (29 października 2019 r.);

4. Posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK (4 listopada 2018 r.) oraz wydanie opinii (18 listopada 2019 r.);
5. liczne spotkania mieszkańców w siedzibie Wydziału Planowania Przestrzennego UMK na ul. Mogiłskiej 41, 31-545 Kraków oraz rozmowy telefoniczne;

Ponadto mieszkańcy mieli dostęp do informacji publicznej poprzez Biuletyn Informacji Publicznej gdzie przez cały okres sporządzania planu na stronie planu umieszczone są wszelkie informacje dotyczące sporządzania dokumentu, notatki ze spotkań, stenogramy, ustalenia, jak również zamieszczano edycje projektu planu oraz jego koncepcje. Strona internetowa planu znajduje się pod adresem: [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=93499](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=93499).



Rysunek 8 Zdjęcia z III spotkania z mieszkańcami w trakcie konsultacji społecznych. /Źródło: Z archiwum BP UMK/.



## **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

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

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

Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w strefie podstawowej, w której obowiązuje rzędna linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m.

W obszarze planu zlokalizowana jest sieć wodociągowa:

1.  $\phi$  600 – magistrala wodociągowa w rejonie al. Powstania Warszawskiego,
2. wodociągi mniejszych średnic – w pozostałej części planu.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
- 2) że przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów należy przyjmować rzędną linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m.;
- 3) że budowa, rozbudowa i przebudowa miejskiej sieci wodociągowej ma być realizowana w oparciu o przewody o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  100 mm;
- 4) że rozbudowa i przebudowa funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych ma odbywać się w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

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

*Artykuł 1 ust. 3 ustawy mówi że 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.*

#### **3.1. Interes publiczny i prywatny**

Podczas sporządzania projektu planu uwzględniono interes prywatny poprzez umożliwienie składania poza proceduralnych postulatów, wniosków i uwag. W czasie rozpatrywania postulatów mieszkańców złożonych do projektu planu w czasie konsultacji przed proceduralnych oraz ustawowych wniosków i uwag, celem było równoważenie interesów publicznych i prywatnych. Autorzy planu poszukiwali racjonalnych kompromisów pomiędzy postulatami kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz zaproponowanych w nim rozwiązań.

W związku z wykształconą strukturą urbanistyczną obszaru, zagadnienia przestrzenne stanowią kontynuację już wcześniej podjętych rozwiązań co stanowi o kontynuacji planistycznej która również zachowuje równowagę między interesami publicznymi i prywatnymi.

Należy w tym miejscu podkreślić rolę zieleni, o którą zabiega ogół społeczeństwa (co było widoczne podczas procedury planistycznej – spotkań wstępnych, wniosków i uwag), a przeciwko której protestują pojedynczy właściciele lub instytucje, gdyż to częściowo na ich działkach ta zieleń występuje.

#### **3.2. Analizy ekonomiczne**

W związku z faktem, że obszar objęty planem ma wykształconą strukturę komunikacji oraz zabudowy, projekt planu stanowi kontynuację tych wcześniejszych założeń – w projekcie planu praktycznie nie wyznacza się przebiegu nowych dróg (za wyjątkiem odcinków przy szpitalach lub ciągów pieszo rowerowych), a jedynie reguluje się i poszerza istniejące. Tereny budowlane są uzbrojone w związku z czym gmina nie poniesie znacznych kosztów przy przygotowaniu terenów budowlanych. Po sporządzeniu projektu planu wykonane zostały prognozy finansowe, które obrazują koszty wykupu nieruchomości oraz dochody wynikające z uchwalenia planu – dochody przewyższają straty.

#### **3.3. Analizy środowiskowe**

Na potrzeby planu zostało sporządzane opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzacja drzew, opracowanie hydrogeologiczne – stricte odnoszące się do zagadnień przyrodniczych. Wykonano ponadto inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań. Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu. Równoległe do sporządzania planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko, na bieżąco dokonując zmian w planie – zmian które wskazywane były w prognozie jako negatywnie oddziałujące na środowisko.



Rysunek 9 Inwentaryzacja zieleni wykonana na potrzeby planu miejscowego /Źródło: Z archiwum BP UMK/.

### 3.4. Analizy społeczne

W ramach wstępnych prac przedprojektowych wykonana została inwentaryzacja urbanistyczna oraz synteza uwarunkowań (dokumenty przechowywane w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK). W tych dokumentach dokonano licznych analiz i podsumowań dotyczących społeczeństwa. Zawarto tam podstawowe analizy dotyczące demografii – dane te pokazują, że teren Wesołej aktualnie zamieszkuje około 1458 osób. Gęstość zaludnienia jest niewielka i wynosi 29 os/ha (w sąsiednim Kazimierzu 159 os/ha), co jest zbliżone dla średniej dla Krakowa (23 os/ha). Tereny mieszkaniowe występują jedynie w rejonie ulicy Blich, ul. Św. Łazarza oraz ul. Żółkiewskiego i tam plan je utrzymuje.

Po złożeniu ustawowych wniosków do planu, a przed sporządzeniem dokumentu, zorganizowano 3 spotkania konsultacyjne z mieszkańcami, aby w jak najlepszym stopniu poznać ich potrzeby. Mieszkańcy wciąż biorą udział w różnych konsultacjach dotyczących obszaru jak np. zagospodarowania terenów kolejowych lub zagospodarowania obszaru zakupionego przez Gminę Kraków.

Obszar objęty granicami planu jest postrzegany przede wszystkim jako dzielnica usługowa o charakterze szpitalnym. Plan umożliwi takie dalsze użytkowanie, jednakże w związku z przeprowadzką Szpitala Uniwersyteckiego do Prokocimia, gdzie wybudowano nowe budynki szpitalne i przejęciem dużej części terenów przez miasto Kraków możliwe jest przekształcenie obszaru w teren o różnym charakterze usługowym/rekreacyjnym/mieszkaniowym – w tym również publicznym.

O dalszej funkcji terenów które podczas procedury planistycznej przejęło miasto decydują realizowane konsultacje społeczne.

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

Artykuł opisujący wymogi zawarte w ustawie brzmi następująco:

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu 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.*

Odnosząc się do powyższych wymogów zacząć należy od faktu, że obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w centrum Krakowa. Układ przestrzenny obszaru – struktura urbanistyczna i ruszt drogowy są już określone i wykształcone, w związku z czym, uzupełnienia plombowe nie wpłyną na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa jest lokalizowana w miejscach dobrze skomunikowanych transportem publicznym – autobusami, tramwajami, koleją, a w przyszłości plan uwzględnia możliwość budowy metra.

Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie licznych tras rowerowych, a przede wszystkim nowej trasy w relacji Wschód-Zachód (łączącej centrum miasta i Grzegórzki) oraz uspokajanie ruchu szczególnie wzdłuż ulicy Śniadeckich oraz przy nowym Placu publicznym m.in. poprzez dobór materiałów nawierzchni poszczególnych terenów.

Zabudowa jest lokalizowana na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (jako kwartały zabudowy), w granicach jednostki osadniczej – Wesoła. Nowa zabudowa stanowi generalnie uzupełnienie istniejącej zabudowy. Plan miejscowy dokładnie precyzuje roboty budowlane jakie mogą być realizowane na każdej nieruchomości znajdującej się przy drogach publicznych – w tym przewiduje około 20 przypadków sytuowania nowej zabudowy pierzowej w ramach uzupełnień kwartałów zabudowy lub realizacji nowych kwartałów budowlanych.

Plan określa również zasady realizacji nadbudów oraz rozbudów poszczególnych budynków. Wszystkie dopuszczone roboty budowlane mają wpisywać się w klimat miejsca oraz uwzględniać wymagania ładu przestrzennego – efekt ten jest uzyskiwany, poprzez każdorazowy dobór współczynników zabudowy i zagospodarowania terenów (wysokości zabudowy, wysokości do gzymsów, wskaźniki pow. biol. czynnej etc.). Zagospodarowanie nieruchomości wewnątrz kwartałów zabudowy odbywa się na podstawie ogólnych parametrów i wskaźników zagospodarowania.

Dopuszczenia przekształceń w strukturze zabudowy uwzględniają również aspekt ekonomiczny, jednakże są one podporządkowane uwarunkowaniom historycznym miejsca, gdyż w przypadku tego obszaru jego historia i *genius loci* jest wartością najwyższą.

## 5. Zgodność z wynikami analizy

Analizy dotyczące zagospodarowania miasta oraz aktualności planów miejscowych i studium zostały przeprowadzone przez PMK w 2018 r. i przekazane RMK zarządzeniem 2473/2018 z dnia 25 września 2018 r. Rada Miasta Krakowa w dniu 10 października 2018 r. podjęła uchwałę nr CXIII/2957/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe analizy i oceny aktualności Studium i planów miejscowych obejmowały okres od 1.09.2014 r. do 31.07.2018 r.

Obszar sporządzanego mpzp Wesoła – rejon ulicy Kopernika znajduje się w dzielnicy II Grzegórzki.

Odnosząc się informacji zawartych w analizach, to w rozdziale 3 dotyczącym *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym* omawiane są decyzje administracyjne dla całej Dzielnicy II – Grzegórzki. W analizowanym okresie wydano 191 decyzji ustalających Warunki Zabudowy (73 na mieszkania wielorodzinne) oraz wydano 561 pozwoleń na budowę (180 na mieszkania wielorodzinne). Analizując rankingi i wykresy omawiające wydawane decyzje w skali miasta, dzielnica II Grzegórzki nie wyróżnia się w stosunku do innych obszarów. Mając jednak na uwadze, że zagospodarowanie na podstawie decyzji jest dosyć przypadkowe, a obszar Wesołej jest bardzo ważnym terenem w strukturze miasta, słusznym jest eliminacja tej formy zagospodarowania i pokrycie całego obszaru Dzielnicy II planami miejscowymi.

W rozdziale 4 pt. *Dzielnice – problemy poszczególnych dzielnic i ich pokrycie planami miejscowymi* arbitralnie wyszczególniono następujące problemy występujące w Dzielnicy II Grzegórzki:

- grodzone osiedla mieszkaniowe (m.in. Wiślane Tarasy, Bajeczna Park),
- niewystarczająca ilość miejsc parkingowych (okolice Hali Targowej, ul. Starowiślna),
- potrzeba rewitalizacji obiektów przemysłowych dawnej Fabryki Peterseima,
- planowana sprzedaż terenów Szpitala Uniwersyteckiego UJ,
- chaotycznie dogęszczana zabudowa przy ul. Daszyńskiego,
- zaniedbane przestrzenie publiczne, w tym Bulwary Wisły,
- wysokie zanieczyszczenie powietrza oraz przekroczenie norm hałasu,
- niewystarczająca ilość terenów zielonych.

Na zakończenie analizy zawarto ponadto informacje, że przy formułowaniu harmonogramu prac nad nowymi planami miejscowymi należy uwzględnić przede wszystkim: tereny znajdujące się w strefie kształtowania systemu przyrodniczego miasta albo znajdujące się w strefie buforowej UNESCO, a obszar Wesołej znajduje się w strefie buforowej UNESCO. Ponadto zapisano, że należy sporządzać plany miejscowe tam gdzie widoczna jest potrzeba uporządkowania struktury urbanistycznej w kluczowych ze względu na swoje położenie obszarach, a obszar Wesołej jest ostatnim tak dużym relatywnie wolnym obszarem w centrum miasta – kluczowym ze względu na swe położenie.

Mając powyższe zagadnienia na uwadze stwierdza się zasadność podjęcia i sporządzenia planu miejscowego, który musi uwzględniać wymogi ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa narodowego, jak i wytyczonych zasad umożliwiających pożądaną (z punktu widzenia rozwoju Miasta), sposób zagospodarowania tego istotnego obszaru Krakowa.

## 6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Sporządzony w prognozie finansowej bilans dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego wskazuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 25 mln zł. Spowodowany on jest w głównej mierze prognozowanymi wykupami nieruchomości oraz nakładami Gminy na wykonanie i rozwój infrastruktury technicznej. Jak podaje prognoza finansowa *Analizowany obszar jest specyficzny w zakresie prognozowania skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Wynika to z faktu, iż Gmina w ostatnim czasie przejęła pewną część nieruchomości „szpitalnych” i aktualnie trwa proces poszukiwania możliwości ich zagospodarowania, wykorzystania. Dokument planu miejscowego jest jednym z elementów tego procesu. Jednocześnie nieruchomości te mogą zostać wykorzystane na zaspokojenie potrzeb własnych Gminy Kraków.*

### Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”<sup>2</sup>

| Lata | Wydatki                       |   | Dochody             |                                   |   | Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat |
|------|-------------------------------|---|---------------------|-----------------------------------|---|---|
|      | Wykup nieruchomości pod drogi | Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej | Opłata planistyczna | Wpływy z podatku od nieruchomości | Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych |   |
| 1    | 4 041 850                     |   |                     |                                   |   | -4 041 850                                      |
| 2    | 4 041 850                     |   |                     |                                   | 0   | -4 041 850                                      |
| 3    | 4 041 850                     | 181 666   | 0                   |                                   | 0   | -4 223 516                                      |
| 4    | 4 041 850                     | 181 666   | 0                   |                                   |   | -4 223 516                                      |
| 5    | 4 041 850                     | 181 666   | 0                   | 0                                 |   | -4 223 516                                      |
| 6    | 4 041 850                     | 181 666   |                     | 0                                 |   | -4 223 516                                      |
| 7    |                               | 181 666   |                     | 0                                 |   | -181 666  |
| 8    |                               |   |                     | 0                                 |   | 0   |
| 9    |                               |   |                     | 0                                 |   | 0   |
| 10   |                               |   |                     | 0                                 |   | 0   |
|      | <b>24 251 100</b>             | <b>908 330</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>                          | <b>0</b>  | <b>-25 159 430</b>                              |

<sup>2</sup> Źródło: Prognoza finansowa sporządzona na potrzeby mpzp „Wesoła – rejon ulicy Kopernika” (edycja: kwiecień 2021 r.)

## 7. PODSUMOWANIE

Przedstawione uzasadnienie w pełni potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych zawartych w sporządzonym planie miejscowym „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, była wielokrotnie konsultowana społecznie, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia a w następstwie funkcjonowania jako dokument prawa miejscowego.