

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO OBSZARU**  
**„BALICE II”**



*edycja skierowana do uchwalenia*



KRAKÓW, październik 2022

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

## Spis treści

1.	Podstawa prawna. ....	3
2.	Przebieg procedury planistycznej. ....	4
3.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 ustawy. ....	6
3.1.	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. ....	7
3.2.	Walory architektoniczne i krajobrazowe. ....	9
3.3.	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. ....	10
3.4.	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ....	12
3.5.	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 i 2473); ....	13
3.6.	Walory ekonomiczne przestrzeni. ....	14
3.7.	Prawo własności. ....	15
3.8.	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. ....	16
3.9.	Potrzeby interesu publicznego. ....	17
3.10.	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. ....	17
3.10.1.	Zaopatrzenie w wodę. ....	18
3.10.2.	Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych. ....	18
3.10.3.	Gazownictwo. ....	19
3.10.4.	Ciepłownictwo. ....	19
3.10.5.	Elektroenergetyka. ....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
3.10.6.	Telekomunikacja. ....	19
3.11.	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. ....	20
3.12.	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. ....	20
3.13.	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. ....	21
4.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.3 ustawy. ....	21
4.1.	Sposób uwzględnienia interesów publicznych w ustaleniach planu. ....	22
4.2.	Sposób uwzględnienia interesów prywatnych w ustaleniach planu. ....	23
4.3.	Sposób uwzględnienia analiz środowiskowych w ustaleniach planu. ....	24
4.4.	Sposób uwzględnienia analiz ekonomicznych w ustaleniach planu. ....	24
4.5.	Sposób uwzględnienia analiz społecznych w ustaleniach planu. ....	24
5.	Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy. ....	25
6.	Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. ....	26
7.	Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. ....	26
8.	Podsumowanie. ....	28

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

## 1. Podstawa prawna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzany jest wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Balice II” zostały podjęte w oparciu o **Uchwałę Nr CXIX/1879/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”**.

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

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”, na podstawie art. 14 ust. 5 ww. ustawy.

**Analiza**, o której mowa w pkt 2 została przeprowadzona przez Prezydenta Miasta Krakowa w 2014 r i przekazana Radzie Miasta Krakowa **Zarządzeniem** Nr 2834/2014 z dnia 6 października 2014 r.

Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanym zakresie oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w brzmieniu ustalonym Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. Zauważyć należy, że Balice są jednym z ustalonych w Studium projektów strategicznych Miasta Krakowa o charakterze metropolitalnym.

Wyżej wymieniona analiza podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II” będzie należał do kategorii planów inwestycyjnych i będzie sporządzony w celu uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych dla inwestycji strategicznych o charakterze metropolitalnym. Zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, przedmiotowy plan pozwoli stworzyć warunki przestrzenne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru w oparciu o zasady ładu przestrzennego poprzez:

- stworzenie regulacji umożliwiających prawidłowy i nowoczesny rozwój tego rejonu miasta przy realizacji inwestycji strategicznych o kluczowym znaczeniu,

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

- wyznaczenie terenów przestrzeni publicznych i stref zieleni urządzonej oraz kształtowanie tych przestrzeni w terenach usługowych,
- ochronę wartości krajobrazowych i przyrodniczych,
- ukształtowanie układu komunikacji wewnętrznej i infrastruktury oraz nowych powiązań z układem zewnętrznym.

Rada Miasta Krakowa w dniu 22 października 2014 r. podjęła uchwałę **Nr CXIX/1879/14** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”, w zakresie obejmującym 103,42 ha.

## 2. Przebieg procedury planistycznej.

1. Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr CXIX/1879/14 z dnia 22 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”.
2. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II” opublikowano w Gazecie Wyborczej w dniu 14 listopada 2014 r., a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Termin składania wniosków określono na dzień 8 grudnia 2014 r.
3. Natomiast obwieszczenia w tej sprawie rozmieszczone były na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniach od 14 listopada do 8 grudnia 2014 r.
4. W wyznaczonym okresie wpłynęło 6 wniosków.
5. 12 listopada 2014 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu wydziały Urzędu Miasta Krakowa i Miejskie Jednostki Organizacyjne a także zarządców sieci infrastruktury technicznej.
6. 14 listopada 2014 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu Radę i Zarząd Dzielnicy VII Zwierzyniec.
7. 17 listopada 2014 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy określone ustawą.
8. W dniu 10 kwietnia 2017 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.
9. 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.
10. W dniu 23 sierpnia 2017 r. zostało podpisane Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2093/2017 w sprawie rozpatrzenia wniosków do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”.
11. W dniu 31 sierpnia 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych.
12. W dniu 19 września 2017 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.
13. Z racji braku uzgodnień GDDKiA, RZGW oraz ZWM i ULC, odbył się cykl spotkań dotyczących głównie rozwiązań komunikacyjnych.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

14. Nowe uwarunkowanie: 25.05.2018 r. - zatwierdzenie „Metodyki postępowania w sprawach dotyczących przeciwdziałania poważnym awariom przemysłowym” przez Komendanta Głównego Państwowej Straży Pożarnej.
15. Nowe uwarunkowanie: użytek ekologiczny – Łąki Olszanickie. 20.06.2018 r. uchwała RMK.
16. Nowe uwarunkowanie: 26.11.2018 r.- zatwierdzenie Planu Generalnego Lotniska przez Ministra Infrastruktury.
17. Nowe uwarunkowanie: wejście w życie w dniu 24.04.2019 r. Uchwały Nr VII/64/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.
18. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych.
19. W dniu 3 czerwca 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych.
20. W dniu 3 czerwca 2020 r. zawiadomiono Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego o podjęciu przez Radę Miasta Uchwały Nr CXIX/1879/14 z dnia 22 października 2014 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II” oraz przekazano do uzgodnienia projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
21. W dniu 8 czerwca 2020 r. przesłano projekt planu do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych pocztą elektroniczną do Ministra Środowiska oraz Dyrektora Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.
22. Odmowa uzgodnienia projektu planu przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 3 lipca 2020 r.
23. Przekazanie wniosku z dnia 16.07.2020 r. o ponowne rozpatrzenie sprawy do Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad po otrzymaniu negatywnego uzgodnienia.
24. W dniu 15 czerwca 2021 r. przesłano projekt planu do opiniowania i uzgodnień po raz trzeci.
25. Uzgodnienie warunkowe Zarządu Dróg Miasta Krakowa z nakazem zmiany klasy drogi w ciągu ul. Olszanickiej.
26. W dniu 11 października 2021 r. przesłano projekt planu do opiniowania i uzgodnień po raz czwarty.
27. Po otrzymaniu pozytywnych uzgodnień i opinii ustawowych projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w Gazecie Krakowskiej w dniu 19 listopada 2021 r.
28. W dniu 29 listopada 2021 r. rozpoczęło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i trwało do 28 grudnia 2021 r. Uwagi zbierano do 11 stycznia 2022 r.
29. W dniu 9 grudnia 2021 r. miała miejsce dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
30. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Krakowa złożono 17 uwag zawierających 40 postulatów, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa w następujący sposób: 4 postulaty uwzględniono jako

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

uwagi zgodne z projektem planu, 4 postulaty nie stanowiły uwagi do planu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, 4 postulatów nie uwzględniono częściowo, 4 postulaty uwzględniono częściowo, 25 postulatów nie uwzględniono i 4 postulaty uwzględniono.

31. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 213/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2022 r. Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.
32. W dniu 11 października 2021 r. przesłano projekt planu do opiniowania i uzgodnień po raz piąty.
33. Uzyskanie opinii z uwagami generującymi konieczność wprowadzenia zmian w projekcie planu.
34. W dniu 17 maja 2022 r. przesłano projekt planu do opiniowania i uzgodnień po raz szósty.
35. Uzgodnienie warunkowe z Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 2 czerwca 2022 r.
36. W dniu 11 lipca 2022 r. przesłano projekt planu do opiniowania i uzgodnień po raz siódmy.
37. Po otrzymaniu pozytywnych uzgodnień i opinii ustawowych projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.  
Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w Gazecie Krakowskiej w dniu 5 sierpnia 2022 r.
38. W dniu 16 sierpnia 2022 r. rozpoczęło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i trwało do 14 września 2022 r. Uwagi zbierano do 28 września 2022 r.
39. W dniu 8 września 2022 r. miała miejsce dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
40. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Krakowa złożono 7 uwag zawierających 14 postulatów, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa w następujący sposób: 2 postulaty uwzględniono częściowo jako uwagi zgodne z projektem planu, 2 postulaty nie stanowiły uwagi do planu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, 2 postulatów nie uwzględniono częściowo i 11 postulatów nie uwzględniono.
41. Po terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Krakowa złożono 1 pismo zawierające 2 postulaty, które zostały ujęte w załączniku do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa. Przedmiotowe pismo wpłynęło po wyznaczonym terminie składania uwag, wobec tego nie stanowi uwagi do planu. Pismo pozostawiono bez rozpatrzenia.
42. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2941/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 października 2022 r. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

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

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

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

- 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.2022.1079 art. 127 );
- 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.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

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

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

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

Wymagania funkcjonalne związane są przede wszystkim z celem planu jakim jest stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru w oparciu o zasady ładu przestrzennego poprzez:

- stworzenie regulacji umożliwiających prawidłowy i nowoczesny rozwój tego rejonu miasta przy realizacji inwestycji strategicznych o kluczowym znaczeniu,
- wyznaczenie terenów przestrzeni publicznych i stref zieleni urządzonej oraz kształtowanie tych przestrzeni w terenach usługowych,
- ochronę wartości krajobrazowych i przyrodniczych,
- ukształtowanie układu komunikacji wewnętrznej i infrastruktury oraz nowych powiązań z układem zewnętrznym.

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

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

Ponadto dla zachowania ładu przestrzennego na rysunku planu oznaczono zarówno obowiązującą jak i nieprzekraczalną linię zabudowy, która pozwoli m.in. zachować przestrzeń wolną od zabudowy w nieco szerszym niż w minimalnym, wymaganym przepisami zakresie, co w przypadku lokalizacji nowej zabudowy usługowej będzie stanowiło o jakości przestrzeni komunikacji oraz przestrzeni wspólnej.

Ład przestrzenny i porządek architektoniczny chroniony jest również poprzez zapisy planu dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, które zawarto w § 10 a także poprzez określenie zasad zagospodarowania terenów w § 6.

Na rysunku planu oznaczono m.in. tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen naturalną w użytku ekologicznym i pod las w użytku ekologicznym, oraz tereny zieleni izolacyjnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen izolacyjną, a także tereny ciągów pieszych publicznie dostępnych, dla których ustalono zasady zagospodarowania terenu (§ 25, § 26, § 27, § 28, § 29 i § 30).



**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

Zadbano również o przestrzeń wspólną poprzez wyznaczenie placu miejskiego tworząc potencjalne miejsce spotkań, twórczej inspiracji czy wypoczynku wyposażone w małą architekturę.

Kompozycja urbanistyczna utrzymuje i podkreśla cechy ukształtowania terenu, pielęgnuje i zachowuje punkty i ciągi widokowe.

Projekt planu proponuje zahamowanie procesów destrukcji poprzez takie działania jak: wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy czy ustalenie zasad kształtowania zabudowy.

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

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

Walory krajobrazowe i architektoniczne w obszarze planu tworzą następujące elementy oznaczone na rysunku planu:

1. potok Olszanicki w północnej części obszaru planu,
2. rowy,
3. użytek ekologiczny „Dolina Potoku Olszanickiego - Łąki Olszanickie”,
4. otulina Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

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

1. wskazano na dodatkowe warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą Nr VII/64/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 10 kwietnia 2019 r., poz. 2849) w sprawie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego, Uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr CII/2658/18 z dnia 23 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 5 czerwca 2018 r. poz. 4009) w sprawie użytku ekologicznego „Dolina Potoku Olszanickiego - Łąki Olszanickie”,
2. dokonano gradacji intensywności zabudowy w sposób dążący do jej zmniejszenia w sąsiedztwie Potoku Olszanickiego,
3. wyznaczono tereny wolne od zabudowy oraz tereny z wysokim wskaźnikiem terenu biologicznie czynnego, zachowując zgodność z wytycznymi kierunkowymi Studium,
4. wyznaczono nowy plac miejski ze zwartymi pierzejami zabudowy,
5. wytyczono przebieg trasy rowerowej łącznikowej „Velo Balice” oraz inne trasy rowerowe łączące Olszanicę z terenami okołolotniskowymi.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

Ponadto na jakość krajobrazu pozytywnie mogą wpłynąć następujące rozstrzygnięcia planistyczne:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów:
  - a) takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych wyłącznie na czas trwania wystaw, imprez, targów itp.,
  - b) lokalizowanych na czas trwania budowy;
- 2) ustalenie zasad odnośnie lokalizacji budynków, kształtowania geometrii dachów oraz instalowania paneli fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych lub klimatyzatorów na dachach;
- 3) wyznaczenie głównych przestrzeni publicznych w postaci placu i ciągów pieszych oraz wprowadzenie zasad zapewniających wysoką jakość urządzenia tych przestrzeni (§ 10).

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

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

Uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska w planie miejscowym jest realizowane poprzez ujęcie w tekście ustaleń planu następujących informacji dotyczących:

1. położenia całego obszaru planu w otulinie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego;
2. położenia południowego fragmentu obszaru planu w strefie ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Sanki – terenu ochrony pośredniej;
3. występowania użytku ekologicznego „Dolina Potoku Olszanickiego - Łąki Olszanickie”;
4. ciągu wodnego Potoku Olszanickiego i systemu rowów;
5. granic pasów o szerokości 50 m i 150 m izolujących teren cmentarny.

Ponadto uwzględnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska w planie miejscowym jest realizowane poprzez ujęcie w tekście ustaleń planu następujących zapisów dotyczących:

1. nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt;
2. ochrony użytku ekologicznego poprzez wyznaczenie terenów zieleni objętej formami ochrony przyrody - użytek ekologiczny (ZN.1 i ZN.2);
3. ochrony użytku ekologicznego poprzez wyznaczenie terenu lasu objętego formami ochrony przyrody - użytek ekologiczny (ZL/ZN.1);
4. ochrony terenów o szczególnych walorach przyrodniczych zlokalizowanych wzdłuż potoku Olszanickiego poprzez wyznaczenie terenów lasów (ZL.1 – ZL.6);
5. zabezpieczenia przed zabudową terenów o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych obejmujących m.in. część łągi jesionowo - olszowego, w obrębie którego występują siedliska chronione, poprzez wyznaczenie terenów zieleni: ZL.1 i ZL.4;

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

6. nakazu lokalizacji budynków w sposób zgodny z zasadami aerodynamiki – optymalizujących intensywność przewietrzania i poprawiających parametry środowiska w tym zakresie;
7. strefy zieleni, dla której ustalono m.in. zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych w § 8 ust.13 i 14.

Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji wymienionych w § 8 ust.7.

Dodatkowo na rysunku planu miejscowego zaznaczono obszary o różnych natężeniach hałasu oraz opisano zasady ochrony akustycznej w § 15, § 17, § 18, § 20 i § 30.

Na terenie objętym planem brak jest terenów o spadkach powyżej 12%, predysponowanych do występowania ruchów masowych.

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

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

1. granicy obszaru udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisła (Kraków), który znajduje się w środkowej oraz północnej części obszaru objętego ustaleniami planu;
2. granicy strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Sanki – terenu ochrony pośredniej;
3. granicy obszaru zagrożenia powodziowego, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat (Q0,2%) na podstawie opracowania „Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków aglomeracji krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły”;
4. nakazu zachowania integralności i ciągłości potoku Olszanickiego wraz z jego obudową biologiczną;
5. możliwości lokalizacji urządzeń i obiektów przeciwpowodziowych jako przeznaczenie uzupełniające terenów wód powierzchniowych śródlądowych: **WS.1 - WS.4.**

Dodatkowo w obszarze planu, znajdują się rowy dla których ustala się nakaz zachowania funkcji odwadniającej lub nawadniającej oraz stosowania koryt otwartych. Obowiązuje też zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu a także obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych dla zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej.

Ponadto projekt planu dopuszcza możliwość wykonania robót budowlanych obejmujących przebudowę lub remont lub rozbudowę, a także dopuszcza realizację nowego przebiegu rowu. Projekt planu dopuszcza lokalizację przepustów oraz obiektów mostowych, bez możliwości zarurowania pozostałych odcinków koryta, lecz dla rowów zlokalizowanych w wydzielonych terenach komunikacji dopuszcza wykonywanie robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych z możliwością zarurowania odcinków koryta.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

W granicach całego planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód.

W terenach: **ZI.4 - ZI.8** dopuszczono możliwość zalesień.-Dla powyższych terenów obowiązują ustalenia planistyczne m.in. zakazujące lokalizacji budynków.

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

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały uwzględnione w planie miejscowym w § 9.

W obszarze planu oznaczono następujące stanowiska archeologiczne ujęte w **ewidencji zabytków/stanowisk archeologicznych**:

1. Kraków – Olszanica 18 (AZP 102-55; 103): ślad osadnictwa z okresu neolitu;
2. Kraków – Olszanica 26 (AZP 102-55; 135):
  - a) ślad osadnictwa z epoki kamienia,
  - b) ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
  - c) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
3. Kraków – Olszanica 32 (AZP 102-55; 152):
  - a) osada z epoki kamienia/wczesnej epoki brązu,
  - b) ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
  - c) ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
  - d) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
4. Kraków – Olszanica 39 (AZP 102-55; 159): ślad osadnictwa z epoki kamienia;
5. Kraków – Olszanica 40 (AZP 102-55; 160):
  - a) osada z epoki wczesnego neolitu (kultura ceramiki wstęgowej rytej),
  - b) ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza,
  - c) ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
  - d) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego.

Ponadto cały obszar planu objęty jest strefą nadzoru archeologicznego.

W obszarze planu nie znajdują się żadne obiekty:

1. będące dobrami kultury współczesnej;
2. wpisane do rejestru zabytków;
3. ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

**3.5. 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 i 2473).**

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi imienia zostały uwzględnione poprzez zaopiniowanie projektu planu przez:

- 1) Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Krakowie;
- 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 3) Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

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

- 1) W ramach zagospodarowywania przestrzeni publicznych (§ 10) ustalono nakaz:
  - a) wyposażenia przestrzeni publicznych w oświetlenie, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **ZL.1 - ZL.6, ZN.1 i ZN.2** oraz **ZL/ZN.1**;
  - b) stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej;
  - c) wprowadzenia pasm zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych lub ciągów pieszych lub ścieżek rowerowych;
- 2) Wprowadzono zapis (§ 8 ust. 6 ), iż na części obszaru planu występuje obszar, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonego zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania autostrady (A4) na środowisko:
  - a) w strefie zagrożeń (50 m od krawędzi jezdni) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
  - b) w strefie uciążliwości (150 m od krawędzi jezdni) nakaz zapewnienia skutecznej ochrony istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi przed szkodliwym wpływem autostrady przez dotrzymanie obowiązujących normatywów oraz zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia, w tym ekranów ochronnych, zieleni ochronnej w pasie 30 m – 50 m od autostrady lub zieleni osłonowej za ekranami ochronnymi w pasie 12 m.
- 3) W zakresie ochrony przed hałasem, pyłami i spalinami, w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni izolacyjnej (**ZI.1 – ZI.3**), oddzielające tereny usługowe od negatywnego oddziaływania autostrady A4;
- 4) W zakresie infrastruktury technicznej ustalono zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględnienia ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 5) Poinformowano, że w obszarze planu, w terenie oznaczonym symbolem **P.1**, znajduje się zakład przemysłowy o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o zasięgu oddziaływania wykraczającym poza teren **P.1**.
- 6) Ustalono, że dla ww. zakładu przemysłowego o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej obowiązują:
  - a) strefy pasów ochronnych dla zbiorników terminalu paliw - według Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 z późn. zm);

- b) strefy zasięgu fal nadciśnienia i zasięgu promieniowania cieplnego od pożaru powierzchniowego, w zależności od źródła uwolnienia – według „Informacji o potencjalnym oddziaływaniu i prawdopodobieństwie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na Terminalu Paliw w Olszanicy PKN ORLEN S.A.” i zgodnie z „Metodyką postępowania w sprawach dotyczących przeciwdziałania poważnym awariom przemysłowym” zatwierdzoną w dniu 25 maja 2018 r. przez Komendanta Głównego Państwowej Straży Pożarnej;
  - c) bezpieczne odległości – według ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.).
1. Poinformowano, że w celu zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego w zakresie ww. obiektów i stref wymienionych obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. Zakazano lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
  3. Ustalono, że w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejącego zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obowiązuje nakaz:
    - 1) zapobiegania awariom przemysłowym i ograniczania ich skutków dla ludzi i środowiska;
    - 2) uwzględnienia zarówno istniejącego zagrożenia jak i możliwego wzajemnego oddziaływania.

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

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

1. określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
2. określenie zasad kształtowania zabudowy (na rysunku planu oraz w tekście planu) w sposób racjonalnie wykorzystujący przestrzeń;
3. zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu poprawi się postrzeganie tego obszaru, zachęci większą grupę zarówno inwestorów, najemców i przedsiębiorców etc. do prowadzenia działalności na tym terenie;
4. zapisy planu zapewniające poprawę estetyki i wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości, enklawy zabudowy i w konsekwencji - dzielnicy;
5. uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu – np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, które zostały ujęte w „Prognozie skutków finansowych”;
6. polepszenie jakości przestrzeni poprzez zwiększenie estetyki, wprowadzenie stref zieleni urządzonej, wprowadzenie lepszej dostępności komunikacyjnej (budowa nowych dróg oraz ciągów pieszych) co przyczyni się do poprawy jakości życia;
7. generowanie możliwości powstania placu.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

Przeważająca część sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II” została według Studium wyznaczona pod tereny inwestycyjne, w dużej mierze obecnie niezabudowane. Wyjątek stanowią drogi, tereny kolejowe, teren cmentarza oraz teren zieleni nieurządzonej przeznaczony w projekcie planu pod drogi oraz pod teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych.

Zgodnie z powyższym, ustalenia projektu planu wyznaczają m.in. tereny zabudowy usługowej oraz przemysłowej, w związku z czym, uchwalenie planu doprowadzi do uwolnienia terenów inwestycyjnych i aktywizacji strategicznego obszaru, zlokalizowanego w sprzyjającym sąsiedztwie Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Jana Pawła II Kraków – Balice.

Realizacja założeń i regulacji zawartych w planie miejscowym, w znacznym stopniu ochroni również tereny zielone, w szczególności w północnej części obszaru planu, wzdłuż potoku Olszanickiego.

### **3.7. Prawo własności.**

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

Struktura własnościowa gruntów na analizowanym terenie wykazuje znaczne zróżnicowanie. Dominuje własność osób fizycznych (m.in. wzdłuż ul. Olszanickiej, w centralnej części obszaru) i prawnych (w północno zachodniej części obszaru). Wschodnia część obszaru, stanowi własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej. W północnej części obszaru, działki wzdłuż cieku wodnego stanowią własność Gminy Kraków – w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste oraz inne formy władania.

Do Gminy Kraków przynależą działki o powierzchni 7,16 ha co stanowi 6,8% obszaru planu. W posiadaniu Skarbu Państwa jest teren o łącznej powierzchni 31,01 ha co odpowiada 29,9 % powierzchni obszaru planu. Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 16,3 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 44,8 mln zł.

Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Balice II” to wykonanie części lub w całości dróg oznaczonych symbolami: KDGP.1, KDZ.1, KDZ.2, KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDG.1, KDZ.3, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, ciągów pieszych: KDX.1, KDX.2, KDX.3 oraz placu

W obszarze opracowania przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego. Zostały zaprojektowane plac miejski oraz tereny obsługi komunikacji. Na terenach prywatnych zlokalizowane są plac miejski **KP.1** oraz teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych – zintegrowany węzeł przesiadkowy, oznaczony symbolem **KU.5** o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty budowlane i urządzenia transportu publicznego.

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

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

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

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym a potem z Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.



**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

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

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

Do najważniejszych interesów celu publicznego w obszarze planu należą:

1. rozwój zabudowy usługowej i uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych;
2. spójne i klarowne zapisy umożliwiające kształtowanie nowej zabudowy, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego;
3. rozwój komunikacji oraz sieci dróg przez zapewnienie rezerw terenowych pod budowę dróg o znaczeniu lokalnym i w dużej mierze o znaczeniu ponadlokalnym, m. in. poprzez lokalizację terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP.1**, oraz wyznaczenie terenów pod drogi zbiorcze **KDZ.1**, **KDZ.2** i **KDZ.3** dające możliwość połączenia obszarów na wschód i zachód od autostrady A4 oraz poszerzenia oferty komunikacji zbiorowej;
4. zapewnienie możliwości realizacji miejsc parkingowych(postojowych);
5. wyznaczenie stref ochrony zieleni;
6. wprowadzenie zapisów umożliwiających stworzenie przestrzeni dla inicjatyw społecznych oraz integracji m.in. przez wyznaczenie terenu placu **KP.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski;
7. umożliwienie komunikacji pieszo - rowerowej przez obszar planu;
8. kształtowanie przestrzeni na wysokim poziomie estetycznym.

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

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

Nowe tereny inwestycyjne będą wymagały w doposażenia infrastrukturalnego według zasad wskazanych w ustaleniach miejscowego planu w § 12.

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

W § 10 ustaleń planu, w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono jako główne przestrzenie publiczne następujące tereny: tereny lasów: **ZL.1 – ZL.6**; tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody: **ZN.1** i **ZN.2**; teren lasu objęty formą ochrony przyrody: **ZL/ZN.1**, tereny dróg publicznych: **KDA.1**, **KDGP.1**, **KDG.1**, **KDZ.1 - KDZ.3**, **KDL.1 - KDL.3**, **KDD.1 - KDD.6**; tereny ciągów pieszych: **KDX.1 - KDX.3**; teren placu **KP.1** oraz tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych: **KU.3**, **KU.4** i **KU.5**.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

### **3.10.1. Zaopatrzenie w wodę.**

1. Obszar niniejszego planu znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Końcówki sieci wodociągowej zlokalizowanej z obszaru planu administrowane są przez gminny oścień. Pozostałe obiekty, w tym baza paliwowa PKN Orlen, zaopatrywane są przez indywidualne ujęcia.
3. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejącą sieć poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy.
4. Przedmiotowy teren objęty jest „Aktualizacją Koncepcji programowo - przestrzennej zaopatrzenia w wodę północno – zachodnich rejonów Krakowa” (TT 1044). Zgodnie z opracowaniem koncepcyjnym przewiduje się:
  - budowę zbiornika „Balice” zlokalizowanego pomiędzy ul. Olszanicką i Głogowiec (poza przedmiotowym obszarem),
  - budowę hydroforni (pompowni) „Balice” w rejonie ul. Podkamyk (poza obszarem planu, głównie dla potrzeb Portu Lotniczego Kraków - Balice),
  - budowę wodociągu  $\phi$  300 mm wzdłuż Trasy Balickiej w pasie infrastruktury dla Portu Lotniczego Kraków-Balice i wzdłuż drogi krajowej nr 774, na odcinku od hydroforni „Balice” do wysokości Portu Lotniczego Balice,
  - przepięcie do strefy zbiornika „Balice” wodociągu w ul. Jantarowej i Powstania Styczniowego,
  - budowę pozostałego zakresu sieci wodociągowej  $\phi$  250,  $\phi$  200,  $\phi$  150 i  $\phi$  100 mm przedstawionego w koncepcji, w dostosowaniu do szczegółowego zagospodarowania poszczególnych działek, w istniejących i projektowanych drogach związanych z planowaną zabudową na obszarze objętym przedmiotową strefą.
  - w nowej strefie zbiornika „Balice” wodociąg w ul. Powstania Styczniowego należy przewidzieć o średnicy  $\phi$  150 mm.
5. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

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

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej.
2. Obszar planu znajduje się poza zasięgiem miejskiego systemu kanalizacyjnego.
3. Odprowadzenie ścieków następuje w oparciu o osadniki (przydomowe oczyszczalnie) do pobliskich rowów lub ziemi oraz przy zastosowaniu szczelnych zbiorników wybieralnych.
4. Przedmiotowy teren ujęty jest w „Koncepcji kanalizacji sanitarnej dla osiedla Olszanica-Bory Olszańskie” (TT 482E), która zakłada skanalizowanie tego obszaru w układzie grawitacyjno-pompowym z pompownią P1 w rejonie ulicy Powstania Styczniowego i Szaserów (poza granicą planu) i rurociągiem tłocznym do istniejącego kolektora OTK Rząska w rejonie Zakliki z Mydlnik - Zygmunta Starego.
5. Dla budowy w/w rurociągu tłocznego  $\phi$  250 mm w zakresie jego przebiegu w pasie infrastruktury dla Portu Lotniczego Kraków-Balice została opracowana i uzgodniona w MPWiK S.A. dokumentacja projektowa (na odcinku od ul. Krzyżówka do ul. Zakliki z Mydlnik).

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

6. Ścieki sanitarne z MPL zostaną odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej w układzie niezależnym od kanalizacji os. Olszanica (wprost do kanału w ul. Zakliki z Mydlnik). Od pompowni ścieków na terenie Portu Lotniczego poprowadzony zostanie rurociąg tłoczny  $\phi$  250 mm wzdłuż Trasy Balickiej w pasie infrastruktury dla Portu Lotniczego Kraków-Balice do w/w odbiornika (poza granicą planu).
7. Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych w obrębie planu oraz w przypadku zmiany zagospodarowania w miejscu istniejącej zabudowy, wymagane jest retencjonowanie wód opadowych na terenie inwestycji i ograniczenie odpływu do miejskiej kanalizacji w ilości jak z terenów zielonych (współczynnik spływu dla terenów zielonych nie większy jak 0,1).

### **3.10.3. Gazownictwo.**

1. Źródłem zasilania obszaru jest końcówka gazociągu średniego ciśnienia  $\phi$  20 mm we wschodniej części obszaru planu w rejonie ul. Powstania Styczniowego.
2. Przewiduje się połączenie sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanych ze stacji redukcyjno – pomiarowch I<sup>o</sup> Bory Olszańskie z pozostałą siecią gazową średniego ciśnienia zlokalizowaną na terenie miasta.
3. Planuje się budowę sieci gazowej w obszarach rozwojowych i strategicznych.

### **3.10.4. Ciepłownictwo.**

1. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.
2. Plan w obiektach budowlanych wyklucza wykorzystywanie instalacji na paliwa stałe.

### **3.10.5. Elektroenergetyka.**

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym jest stacja elektroenergetyczna 110/15kV Balicka.
2. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych.

### **3.10.6. Telekomunikacja.**

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

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

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

**3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

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

- 1) składanie wniosków do projektu planu, w okresie od 14 listopada 2014 r. do 8 grudnia 2014 r.
- 2) uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 29 listopada 2021 r. do 28 grudnia 2021 r.
- 3) uczestnictwo w zorganizowanej w ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, w dniu 9 grudnia 2021 r.
- 4) zgłaszanie uwag do projektu planu, w okresie od 29 listopada 2021 r. do 11 stycznia 2022 r.
- 5) uczestnictwo w ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 16 sierpnia 2022 r. do 14 września 2022 r.
- 6) uczestnictwo w zorganizowanej w ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, w dniu 8 września 2022 r.
- 7) zgłaszanie uwag do projektu planu, w okresie od 16 sierpnia 2022 r. do 28 września 2022 r.

Ponadto zapewniono dostęp do informacji publicznej poprzez internetowy Biuletyn Informacji Publicznej, poprzez możliwość korespondencji z Wydziałem Planowania Przestrzennego oraz możliwość prowadzenia rozmów telefonicznych z pracownikami Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa wchodzącymi w skład zespołu projektowego sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”.

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

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

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 14 listopada 2014 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa informację o przystąpieniu do sporządzania planu „Balice II”, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

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

W dniu 23 sierpnia 2017 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie PMK Nr 2093/2017). Sporządzony projekt planu przekazano właściwym organom administracji publicznej celem zaopiniowania i uzgodnień. Ze względu na brak wszystkich uzgodnień, projekt planu skierowano do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych.

Po otrzymaniu pozytywnych uzgodnień i opinii ustawowych projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

opublikowane w Gazecie Krakowskiej w dniu 19 listopada 2021 r. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składnia uwag do planu.

Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 213/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2022 r. Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Po ponowieniu procedury w zakresie ponownych uzgodnień i opinii ustawowych projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w Gazecie Krakowskiej w dniu 5 sierpnia 2022 r. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składnia uwag do planu.

Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2941/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 października 2022 r. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

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

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

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

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została w projekcie planu zapewniona poprzez zapisy zawarte w § 12 dotyczące zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

Przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, ustalono przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 270,00 m n.p.m. Określono też minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej:  $\phi$  100 mm.

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

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

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

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

*3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Ustalenie przeznaczenia i określenie zasad zagospodarowania obszaru „Balice II” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

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

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

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

- 1) stworzenie warunków prawnych dla rozwoju ekonomicznego obszaru oraz integracji zabudowy usługowej, terenów zieleni oraz komunikacji;
- 2) kształtowanie przestrzeni urbanistycznej w oparciu o wysokie standardy estetyczne poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz określenie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) wyznaczenie dobrze skomunikowanego terenu placu **KP.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski;
- 4) kształtowanie pierzei w wybranych miejscach w obszarze planu, poprzez ustalenie obowiązującej linii zabudowy;
- 5) poprowadzenie ścieżek rowerowych w kierunkach: północ – południe oraz wschód - zachód, pozwalających rowerzystom na poruszanie się po omawianym obszarze i na połączenia z innymi obszarami we wszystkich kierunkach;
- 6) wyszczególnienie rodzaju zabudowy usługowej w poszczególnych terenach, w tym w szczególności obiektów budowlanych z zakresu sportu i rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem w terenach: **U.1, U.4, U.5** oraz **U.7 – U.13**;
- 7) realizację usług z zakresu administracji, handlu, gastronomii, usług biurowych, biznesowo – konferencyjnych i zamieszkania zbiorowego stwarzających nowe miejsca pracy;
- 8) zaprojektowanie nowych dróg połączonych z siecią dróg miejskich oraz poszerzenie lub korektę przebiegu terenów dróg istniejących oraz wyznaczenie terenów pod drogi zbiorcze: **KDZ.1, KDZ.2** i **KDZ.3** dające możliwość połączenia obszarów na wschód i zachód od autostrady A4 (w kierunku Portu Lotniczego Balice);
- 9) rozwój sieci komunikacji zbiorowej;
- 10) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami.

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

Ponadto dzięki rozwiązaniom urbanistycznym możliwe jest stworzenie centrum usługowego osadzonego w bliskim sąsiedztwie Portu Lotniczego Balice służącego jego pasażerom oraz mieszkańcom miasta Krakowa. Tereny zieleni izolacyjnej są tak zlokalizowane, aby ochronić tereny inwestycyjne przed negatywnym wpływem oddziaływania autostrady i innych dróg wysokiej klasy oraz zapewnić wysoką jakość krajobrazową i odpowiedni dystans przestrzenny w stosunku do korytarza drogowego autostrady A4. Tereny lasu o podstawowym przeznaczeniu pod lasy, wyznaczone w północnej części obszaru, zapewnią miejsce do kontaktu z przyrodą.

Ustalenia planu dają możliwość realizacji przestrzeni publicznych, co ma szansę aktywować inicjatywy społeczne oraz zaspokajać potrzeby użytkowników terenu, z uwzględnieniem odpowiednich warunków dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

W procesie kształtowania ustaleń planistycznych zostały wzięte pod uwagę nie tylko interesy publiczne określone w kluczowych dokumentach strategicznych Miasta oraz zawarte w celach sporządzania planu lecz także poddano analizie listę interesów prywatnych - postulatów zgłaszanych w postaci wniosków do projektu planu.

1. Wnioski złożone w określonym przez Prezydenta Miasta Krakowa terminie, dotyczyły próśb o:
  - 1) odrolnienie wymienionych działek;
  - 2) uwzględnienie wymienionych wskaźników zagospodarowania;
  - 3) wyznaczenie na wymienionych działkach podstawowego przeznaczenia pod zabudowę usługową;
  - 4) korektę rezerwy terenu pod budowę węzła autostradowego;
  - 5) odstąpienie od realizacji węzła autostradowego oraz przełożenia drogi wojewódzkiej nr 774;
  - 6) lokalizację bezpośredniego zjazdu z drogi publicznej;
  - 7) lokalizację przebiegu infrastruktury publicznej;
  - 8) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
  - 9) niewydziałania dróg publicznych na wskazanych nieruchomościach;
  - 10) wyznaczenie miejsca dla przystanku kolei poza obszarem planu;
  - 11) wyznaczenie dojścia pieszego do lotniska;
  - 12) możliwość realizacji kubaturowych garaży wielostanowiskowych i wielokondygnacyjnych w celu zapewnienia właściwej ilości miejsc postojowych;
  - 13) projektowanie inwestycji drogowych w innym kształcie i lokalizacji niż jest to wskazane w Studium.

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

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

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

Analizy środowiskowe zostały przeprowadzone między innymi poprzez uwzględnienie wniosków i wytycznych wskazanych w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym” wykonanym dla obszaru „Balice II”.

Ponadto została przeprowadzona wizja w terenie oraz inwentaryzacja urbanistyczna, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego drzewostanu oraz rowów.

Wszystkie dane zostały poddane analizom w kontekście pozostałych uwarunkowań planistycznych. W wyniku tych analiz na rysunku planu w kilku lokalizacjach oznaczono *strefę ochrony zieleni*, w której obowiązuje nakaz ochrony zieleni istniejącej; zakaz lokalizacji nasadzeń drzew z gatunków innych niż rodzime, zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych oraz dopuszczenie lokalizacji zjazdów z dróg publicznych lub wewnętrznych oraz rekompozycji zieleni i nowych nasadzeń.

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

Przez północną część omawianego terenu przepływa potok Olszanicki będący prawym dopływem Rudawy. Zapisy planu ustalają nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieków oraz powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód, za wyjątkiem przepustów i obiektów mostowych. W tej części terenu wyróżnia się pas zieleni towarzyszący potokowi m.in. z łągiem olszowo – jesionowym. Obszary wzdłuż Potoku Olszanickiego, ze względu na istotne zbiorowiska roślinne zostały zakwalifikowane do obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych. Obszary te w projekcie planu w znacznym stopniu zostały przeznaczone pod tereny zieleni.

Przyczyni się to do zminimalizowania negatywnych zmian w krajobrazie w związku z możliwą intensywną zabudową tej części obszaru planu, stanowiącej istotny element krajobrazu.

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

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

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

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

Ustalenia planu zapewniają nie tylko rozwój funkcji usługowej w tym m.in. z zakresu administracji, handlu, gastronomii, usług biurowych, lecz także zachowują przestrzeń publiczną oraz tereny zieleni służące do wypoczynku oraz pozwalające zachować ciągłość obszarów cennych przyrodniczo. Zastosowanie rozwiązania pierzejowej zabudowy wokół placu miejskiego **KP.1** tworzy atrakcyjną przestrzeń do pogłębiania więzi społecznych, w której można zlokalizować np. ogródki kawiarniane.

Spójna sieć komunikacyjna pozwoli na sprawne poruszanie się po wyznaczonym obszarze zarówno w sposób pieszy jak i kołowy, co w przypadku obszaru o tak dużym



**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

znaczeniu ze względu na sąsiedztwo lotniska, stanowi ważny aspekt rozwojowy i wizerunkowy. Dodatkowo lokalizacja obszaru wzdłuż autostrady A4 oraz drogi wojewódzkiej nr 774 wymaga odpowiednio przemyślanej sieci dróg zapewniającej wydajną komunikację na przedmiotowym terenie.

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

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

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

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

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

Obszar planu w przeważającej części może zostać na bazie ustaleń planistycznych przekształcony w stosunku do obecnego zagospodarowania. Jednym z efektywnych środków redukcji transportochłonności życia i gospodarki jest racjonalne rozmieszczenie źródeł i celów podróży. Tworzona od 1993 roku polityka transportowa miasta dąży do zrównoważonego systemu transportu w mieście i w obszarze metropolitalnym. Jej celem jest zmniejszenie ruchu i przewozów, zwłaszcza realizowanych samochodem osobowym. Ustalenia planu zakładają stymulowanie przemian przestrzennych w obszarze, gdzie możliwy jest rozwój transportu zbiorowego.

Obecnie zlokalizowane na obszarze planu przystanki autobusowe „Cmentarz Olszanica” i „Olszanica Ogródki Działkowe” gwarantują możliwość transportu miejskimi liniami autobusowymi z centrum miasta Krakowa.

Lokalizowanie nowej zabudowy w oparciu o ustalenia planu nastąpi w zwartej strukturze urbanistycznej, która obejmuje kompozycję funkcjonalno-przestrzenną i uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy usługowej oraz przemysłowej. Ze szczególną dbałością plan zapewnienia możliwości powstawania usług metropolitalnych. Spójność przestrzenna oraz propozycje programowo – funkcjonalne wynikają z szeregu uwarunkowań, które zostały szczegółowo przeanalizowane.

Układ urbanistyczny został w dużej mierze oparty na ruszcie projektowanego układu dróg publicznych. Jednocześnie mając na uwadze relacje przestrzenne oraz powiązania pomiędzy stanem istniejącym a projektowanym, pomiędzy obecną zabudową

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

a wizją przyszłej architektury - kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasady zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zostały określone zarówno w rozdziale drugim uchwały zatytułowanym „zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” jak i w rozdziale trzecim, gdzie w sposób szczegółowy opisano przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Zakres rozwoju infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania nowej zabudowy usługowej został omówiony w rozdziale 3.10.

Projekt planu został uzupełniony o szereg tras rowerowych przebiegających przez obszar planu zarówno w kierunku północ-południe jak i wschód zachód oraz wzdłuż ulicy Olszanickiej, umożliwiając swobodne poruszanie się na rowerze po obszarze oraz jego połączenie z otaczającymi terenami. Ponadto, dzięki poprowadzonym do placu miejskiego: trasie rowerowej oraz ciągom pieszym lokalizacja ta stanie się atrakcyjna pod względem dostępności komunikacyjnej, stanowiąc zachętę zarówno dla pieszych jak i dla rowerzystów.

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

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych”, stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr 2842/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 października 2014 r. w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa, w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy obszar wskazano do objęcia miejscowym planem.

Rada Miasta Krakowa w dniu **22 października 2014 r.** podjęła uchwałę Nr CXIX/1879/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”, w zakresie obejmującym 103,42 ha.

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

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

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

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Natomiast przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu została opracowana „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”, na podstawie art. 14 ust. 5 ww. ustawy. W uzasadnieniu do ww. Analizy znajduje się zdanie: „Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II” będzie skutkowałą wydatkami z budżetu Miasta, które znajdują pokrycie w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa”.

Bilans prognozy zakłada koszty po stronie Gminy w kwocie około 238 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykonaniem infrastruktury. Ograniczenie tak wysokich kosztów może następować poprzez udział środków finansowych pozabudżetowych (miasta Kraków) oraz partycypacje inwestorów w realizacji układu drogowego.

*Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Balice II”*

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	7 473 079					-7 473 079
2	7 473 079				302 400	-7 170 679
3	7 473 079	59 663 957	2 980 960		302 400	-63 853 676
4	7 473 079	59 663 957	2 980 960			-64 156 076
5	7 473 079	59 663 957	2 980 960	4 782 045		-59 374 031
6	7 473 079	59 663 957		7 173 067		-59 963 968
7		59 663 957		11 955 112		-47 708 844
8				23 910 225		23 910 225
9				23 910 225		23 910 225
10				23 910 225		23 910 225
	<b>44 838 475</b>	<b>298 319 784</b>	<b>8 942 880</b>	<b>95 640 899</b>	<b>604 800</b>	<b>-237 969 680</b>

**UZASADNIENIE**  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„BALICE II”

## 8. Podsumowanie.

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych zawartych w sporządzonym planie miejscowym „Balice II”.

Założone cele planu zostały zrealizowane poprzez zapisy planistyczne umożliwiające realizację nowych przestrzeni o dominującej funkcji usługowej w sposób zrównoważony i dostosowany do przepisów odrębnych.

Ustalenie zasad zagospodarowania ze szczególnym uwzględnieniem stworzenia warunków prawnych dla uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych w obszarze strategicznym o dominującej funkcji usług metropolitarnych oraz zapewnienie rezerw terenowych pod budowę nowych dróg o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym to priorytetowe założenia opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Balice II”.

Realizacja ustaleń w zakresie usług metropolitarnych została umożliwiona na bazie parametrów urbanistycznych o wyważonej skali, a aranżacja nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy sprawia, że istnieją duże szanse na wysoką jakość tej przestrzeni. Stworzenie regulacji umożliwiających prawidłowy rozwój tego rejonu opiera się między innymi na ukształtowaniu układu komunikacji wewnętrznej i ponadlokalnej a także infrastruktury oraz nowych powiązań z układem przestrzennym. Dzięki temu dobrze skomunikowane tereny usług z odpowiednim wyszczególnieniem charakteru dozwolonej tam zabudowy, przyczynią się w dużej mierze do ukształtowania nowoczesnej i atrakcyjnej dla użytkowników przestrzeni. Ustalenia planu przewidują zabudowę usługową z zakresu administracji, handlu, gastronomii, usług biurowych, biznesowo – konferencyjnych i zamieszkania zbiorowego w tym hoteli tworząc tym samym reprezentacyjną część obszaru planu. Ponadto, umożliwiają realizację zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji.

Wyznaczając na obszarze planu tereny **P.1- P.3** zapewniono istniejącym zakładom produkcyjnym dalszy rozwój ich działalności. Równocześnie zminimalizowano negatywny wpływ na tereny środowisko poprzez wprowadzenie zapisu „pod zabudowę obiektami przemysłu wysokich technologii” oraz wprowadzenie stref zieleni.

W celu należytego zabezpieczenia miejsc parkingowych w projekcie planu wprowadzono zapisy ustalające zasady obsługi parkingowej, zgodnie z uchwałą nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przyjęcia programu parkingowego dla miasta Krakowa.

Cenne pod względem wysokich walorów przyrodniczych tereny zabezpieczono przed zabudową poprzez wyznaczenie terenów: **ZL.1** i **ZL.4**. Teren użytku ekologicznego, którego fragment znajduje się w granicach planu oznaczono jako tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną w użytku ekologicznym wprowadzając zapisy o zakazie lokalizacji budynków, w celu m.in. ochrony ekosystemu łąkowego.

Oznaczenie przebiegu łącznikowej trasy rowerowej układu miejskiego „Velo Balice” oraz przebiegu innych tras rowerowych sprawia, że oprócz komunikacji samochodowej teren ten będzie również atrakcyjny dla rowerzystów.

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