

Załącznik nr II  
do zarządzenia nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
Wydział Planowania Przestrzennego  
Pracownia Urbanistyczna nr 1

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH  
zawartych w projekcie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**OBSZARU „PIASTOWSKA II”**



Kraków

PAŹDZIERNIK 2022 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU.....</b>	<b>3</b>
1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe.....	3
2. Przebieg procedury planistycznej.....	4
3. Uwarunkowania determinujące rozwiązania planistyczne.....	5
4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.....	6
5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.....	7
6. Stan zagospodarowania oraz użytkowania terenu.....	8
7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.....	8
8. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.....	14
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....</b>	<b>17</b>
1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.....	17
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	17
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.....	18
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	18
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.....	18
6. Walory ekonomiczne przestrzeni.....	19
7. Prawo własności.....	19
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.....	19
9. Potrzeby interesu publicznego.....	19
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.....	20
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.....	21
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	21
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, (...)</b>	<b>23</b>
<b>IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY</b>	<b>24</b>
<b>V. PODSUMOWANIE</b>	<b>25</b>

## I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

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

Podstawą prawną sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II”, zwanego dalej planem, jest uchwała nr CVII/2736/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

Przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” została opracowana Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru. Konieczność ta wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, zwanej dalej ustawą, który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

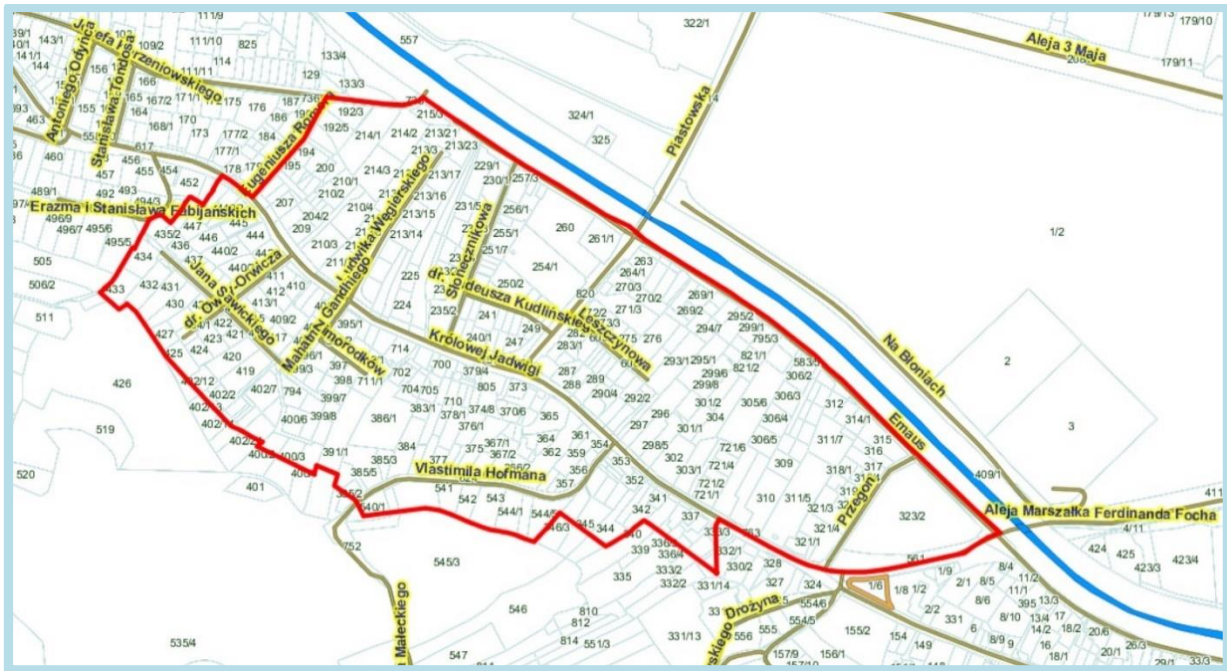
Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (uchwała nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium.

#### Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w Dzielnicy VII – Zwierzyniec, w odległości ok. 3 km na zachód od centrum Krakowa i zajmuje powierzchnię 31,6 ha. W całości znajduje się w obrębie nr 11 jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Analizowany obszar rozciąga się wzdłuż ul. Królowej Jadwigi (od al. Marszałka Ferdinanda Focha do ul. Romera), pomiędzy Błoniami i rzeką Rudawą, a północnym skłonem Wzgórza Św. Bronisławy.

Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały nr CVII/2736/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” i obejmują obszar położony w zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VII Zwierzyniec, ograniczony:

- 1) od północy /północnego wschodu – ulicą Emaus;
- 2) od wschodu – odcinkami ulic Marszałka Ferdinanda Focha i Królowej Jadwigi aż do działki nr 333/3, następnie granica przecina działki nr 333/3, 333/4, 332/2, 332/1;
- 3) od południa/południowego zachodu – granica przecina działki nr 332/1, 332/2, 333/2, 336/4, 336/3, 339, 340, następnie przebiega odcinkami wschodnich granic działek nr 342, 344, następnie przecina działki nr 344, 345, 346/3, następnie odcinkiem wschodniej granicy działki nr 544/5, południowymi granicami działek nr 544/5, 544/4, 543, 542, 541, następnie przecina działki nr 545/3, 545/2, 540/1, 749, 752, 385/2, 385/4, 391/1, 400/4, 400/3, 400/2, 402/24, 402/15, 402/14, 402/13, 402/12, 425, 427, następnie przebiega południowo-zachodnimi granicami działek nr 430, 431, 432, i przecina działkę nr 433;
- 4) od zachodu – wschodnim odcinkiem ulicy Józefa Korzeniowskiego, ulicą Eugeniusza Romera, następnie odcinkiem ul. Królowej Jadwigi aż do działki nr 782, którą przecina, a następnie zachodnimi granicami działek nr 451/4, 448/2, 435/6, 435/5 i części działek 434, 599/1;



Rys. nr 1. Granice opracowania.

## 2. Przebieg procedury planistycznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały nr CVII/2736/18 z dnia 4 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II”.

W dniu 7 września 2018 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 15 listopada 2018 r.

Dnia 21 września 2018 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

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

W dniu 23 sierpnia 2021 r. projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa i pozytywnie zaopiniowany na posiedzeniu Komisji w dniu 30.08.2021.

W dniu 22 listopada 2021 r. podpisane zostało Zarządzenie nr 3348/2021 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Piastowska II".

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ustawowego opiniowania i uzgodnień pismami z dnia 29 listopada 2021 a następnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego do 14 marca 2022 r.

Termin składania uwag dotyczących wyłożonego projektu planu upłynął z dniem 30 marca 2022 r. Złożono 43 uwagi oraz 2 pisma, niestanowiące uwag.

W dniu 20 kwietnia 2022 r. Zarządzeniem nr 1001/2022 Prezydenta Miasta Krakowa zostały rozpatrzone uwagi złożone do wyłożonego projektu planu.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag, ponadto zmiany wynikające z uwag przekazanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków (pismo znak KZ-02.4120.7.46.2018, data wpływu 11.02.2022), a także zmiany o charakterze redakcyjnym i porządkującym.

### **Do najważniejszych zmian należały:**

- Zmniejszenie terenu ZN.1 (część terenu włączona do terenu MN.11),
- Wyznaczenie terenów ZP.2 i ZP.3 (kosztem części terenów KDZ.1 i KDZ.2),
- Uzupełnienie opisu przeznaczenia podstawowego terenów ZN o „ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym”,
- Zmiany przebiegu granic strefy usług w Terenach MN.3, MN.4, MN.8 oraz dodanie strefy usług w Terenie MN.14,
- Likwidacja terenu KDX.2, w jego miejscu przedłużenie terenu KDD.3,
- Zawężenie drogi KDD.8 na fragmencie,
- Korekta przebiegu fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie MN.5,
- Korekty ustaleń dotyczące obiektów zabytkowych, w tym zmiana zakresu oznaczenia obiektu zabytkowego przy ul. Hofmana 13 (symbol E.14).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazanych do ponownego opiniowania i uzgodnień pismami z dnia 10.05.2022r. W związku z warunkowym uzgodnieniem przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków procedura uzgodnień została zakończona w lipcu 2022 r.

W dniu 22 lipca 2022r. ukazało się Ogłoszenie/Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało od 1 sierpnia do 31 sierpnia 2022 r.

W dniu 23 września 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonej części projektu planu.

Termin składania uwag dotyczących wyłożonej części projektu planu został wyznaczony na 16 września 2022 r. Złożono 28 uwag oraz 24 pisma, niestanowiące uwag.

W dniu 6 października 2022 r. Zarządzeniem nr 2838/2022 Prezydenta Miasta Krakowa zostały rozpatrzone uwagi złożone do wyłożonej do publicznego wglądu części projektu planu. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

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

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w jednym z najatrakcyjniejszych rejonów Miasta, w sąsiedztwie Lasu Wolskiego – tradycyjnego miejsca spacerów i wycieczek mieszkańców Krakowa. Ze względu na niewielką odległość od centrum, lokalizację w pobliżu terenów rekreacyjnych i istniejące zaopatrzenie w infrastrukturę miejską, obszar jest przedmiotem naporu inwestycyjnego i postępujących procesów urbanizacyjnych.

Analizowany obszar jest już w dużej mierze zainwestowany. Dominującą formą zagospodarowania jest tu budownictwo jednorodzinne. Atrakcyjność terenów, presja inwestycyjna oraz korzyści ekonomiczne płynące z inwestycji sprawiły, że zlokalizowano tutaj także budownictwo wielorodzinne, stojące w sprzeczności z charakterem tradycyjnej zabudowy (dawnych podmiejskich domów).

Celem planu jest:

- ustalenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną, z uwzględnieniem zagrożeń wynikających z występowania osuwisk;
- utrwalenie tradycyjnego charakteru willowej dzielnicy i ustalenie warunków jej zachowania i uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- wykluczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym, negatywnie wpływających na istniejący charakter dzielnicy oraz powodujących nadmierne dogęszczenie obszaru;
- zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju i uzupełniania usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;

- określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie parkowania pojazdów.

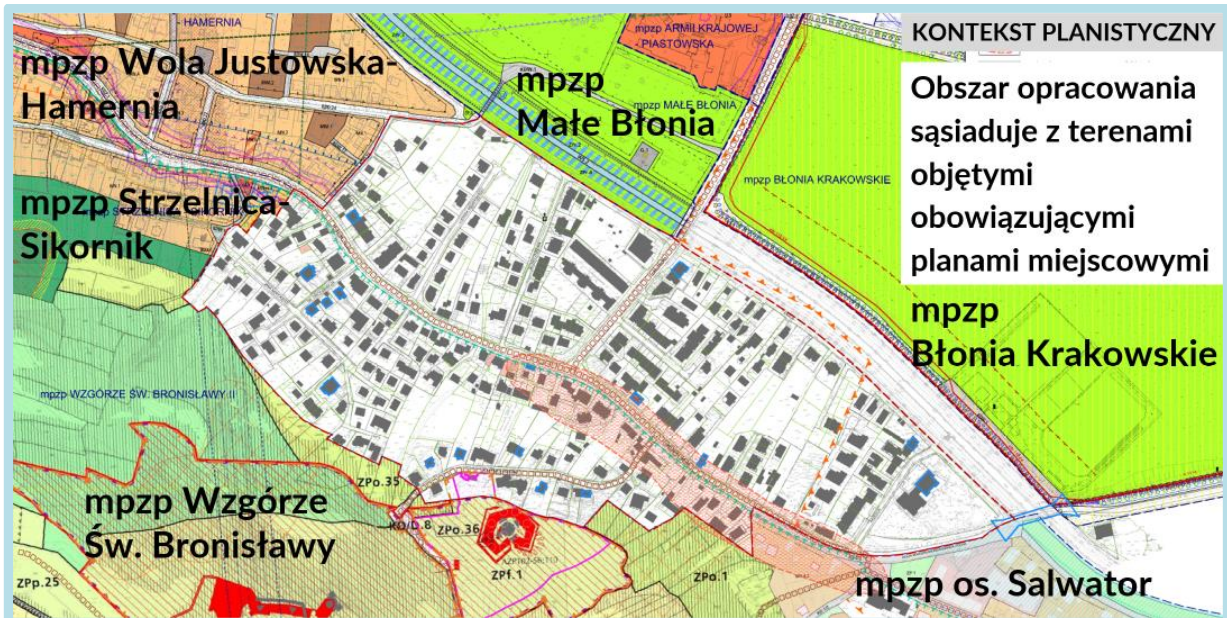
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali zasady zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze, poprzez kompleksowe rozwiązania uwzględniające relacje z terenami otaczającymi, oraz powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium (omówionych w rozdz. I.8), a także na:

- opracowaniach archiwalnych,
- strukturze własności gruntów,
- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania obszaru opracowania planu, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego,
- uwarunkowaniach wynikających z zasobów i stanu środowiska kulturowego,
- wydanych oraz procedowanych decyzjach o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wnioskach osób fizycznych i prawnych, złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu,
- opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym do planu,
- analizy i opracowania wykonane przez Wydział Planowania Przestrzennego (wówczas Biuro) na potrzeby sporządzanego planu.

#### 4. Inne materiały, znaczące dla rozwiązań projektu planu.

##### 1) Powiązania zewnętrzne, plany miejscowe w obszarach sąsiednich



Rys nr 2. Obowiązujące plany miejscowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie planu Piastowska II.

Od strony północnej do obszaru opracowania przylegają tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Małe Błonia”.

Od południa obszar opracowania graniczy z terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wzgórze Św. Bronisławy II” oraz osiedla „Salwator”, od zachodu z terenami objętymi planami „Wola Justowska – Hamernia” oraz „Strzelnica – Sikornik”.

## **2) Powiązania komunikacyjne**

Obszar położony jest w odległości ok. 3 km od centrum miasta i ok. 6,5 km od węzła autostrady A-4. Obsługa komunikacyjna odbywa się ulicami stanowiącymi:

- drogi powiatowe: ul. Królowej Jadwigi, Piastowska, Al. Marszałka F. Focha ,
- drogi gminne: ul. E. Romera, ul. Przegon, ul. Słonecznikowa, Emaus, Leszczynowa, V. Hofmana, ul. Dr. Owcy - Orwicza, ul. J. Sawickiego, ul. J. Korzeniowskiego,
- drogi wewnętrzne: ul. Mahatmy Gandhiego, ul. Zimorodków, ul. L. Węgierskiego, ul. T. Kudlińskiego.

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu miejskiej autobusowej komunikacji zbiorowej, odbywającej się wzdłuż ul. Królowej Jadwigi oraz al. Focha.

## **3) Powiązania przyrodnicze, kulturowe i funkcje rekreacyjne**

Pomimo tego, że sam opisywany obszar nie charakteryzuje się najwyższymi walorami przyrodniczymi, to leży on w sąsiedztwie terenów niezwykle cennych pod względem przyrodniczym. Obszar opracowania położony jest pomiędzy Wzgórzem Św. Bronisławy a doliną Rudawy, pełniących bardzo istotne funkcje w strukturze przyrodniczej miasta, przede wszystkim siedliskowe i korytarzy ekologicznych rangi ponadlokalnej, które tworzą drogę migracji dla roślin, zwierząt oraz grzybów. Dolina Rudawy pełni także funkcję rekreacyjną dla okolicznych mieszkańców - w bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy planu znajdują się publicznie dostępne tereny spacerowe nad Rudawą, dla których teren objęty planem stanowi szerokie przedpole widoku w kierunku pobliskiego Lasu Wolskiego.

Wzdłuż ul. Królowej Jadwigi przebiega granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Tereny położone na południe od ul. Królowej Jadwigi znajdują się w granicach Parku, natomiast te położone na północ od niej znajdują się w jego otulinie.

Obszar objęty projektem planu w całości położony jest w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, wyznaczonej w Studium.

### *Uwarunkowania historyczne*

Na obszarze sporządzanego planu przy ul. Władysława Hofmana 23 znajduje się ostróg-wartownia zbudowany w l. 1908-1909 (fragment zespołu dzieł nr 3b), wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1104, decyzją z dnia 22.04.1999 r.

W gminnej ewidencji zabytków ujęto 18 obiektów.

## **4) Struktura własności gruntów**

85% terenów należy do osób fizycznych i prawnych, Gmina Kraków - oprócz terenów drogowych - posiada tylko kilka działek (łącznie 15 % powierzchni opracowania) zlokalizowanych w terenach wskazanych w Studium pod usługi, zieleni i zabudowę.

## **5. Odniesienie do syntezy uwarunkowań.**

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zainwestowania terenu, komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach prac nad projektem planu przeanalizowano również wnioski i wytyczne, które wpływają na kształt rozwiązań planistycznych. Na podstawie wizji terenowej wykonano inwentaryzację urbanistyczną i ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Piastowska II” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: Ocena stanu istniejącego oraz synteza uwarunkowań.

## 6. Stan zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Tereny objęte projektem planu są w zdecydowanej większości zainwestowane. Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie w postaci budynków wolnostojących, ponadto budynków w układzie bliźniaczym oraz występujących rzadziej budynków w układzie szeregowym. Zlokalizowana jest tu również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a także obiekty handlowe i usługowe, głównie o charakterze usług lokalnych. Tereny zieleni występują głównie jako zieleń przydomowa, w mniejszym stopniu jako zieleń towarzysząca zabudowie usługowej oraz zieleń nieurządzona na działkach jeszcze niezabudowanych.

Inwentaryzacja urbanistyczna terenu przeprowadzona w październiku i listopadzie 2018 r. wykazała 436 obiektów, które z uwagi na funkcję podzielić można na:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 233,
- budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami – 17,
- budynki mieszkalne wielorodzinne – 33,
- budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami -11,
- budynki produkcyjno - przemysłowe, magazynowe – 3,
- budynki usługowe, handlowe – 18,
- obiekty gospodarcze, garaże – 114,
- obiekty inne niemieszkalne – 4.

Podczas inwentaryzacji 3 obiekty były w trakcie budowy.



Rys. 3 – Inwentaryzacja urbanistyczna – 2018r.

## 7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem.

Zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczono w oparciu o wskazania Studium a także analizy istniejącej w obszarze zabudowy oraz pozostałych uwarunkowań w taki sposób, aby zagospodarowanie terenu rozwijało się w sposób zrównoważony oraz postępowało w zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie Studium (strukturalne jednostki urbanistyczne nr 6 „Otoczenie Błoń” i nr 19 „Wola Justowska”). Ponadto ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej, określone w innych aktach prawa miejscowego, obowiązującego w Gminie Miejskiej Kraków.



W projekcie planu miejscowego obszaru „Piastowska II” z uwzględnieniem wskazań Studium, stanu istniejącego oraz wniosków właścicieli wyznaczone zostały **tereny inwestycyjne**:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną (MN.1 - MN.14),
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (MW.1),
- Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, żłobki, przedszkola (U.1).

Ze względu na występowanie osuwisk i skomplikowane warunki gruntowe wyznaczone zostały **tereny, w których ustala się zakaz budowy nowych budynków**:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MNos.1 - MNos. 4),

Dodatkowo - ze względu na fakt, że niektóre budynki zostały zrealizowane na terenach wskazanych w Studium pod inne funkcje - wyznaczono tereny, w których dopuszcza się jedynie remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez możliwości dalszej rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych obiektów budowlanych:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (MWi.1 - MWi.2).

W projekcie planu miejscowego obszaru „Piastowska II” z uwzględnieniem wskazań Studium, wyznaczone zostały **tereny, w których nie dopuszcza się zabudowy budynkami**:

- Tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, o podstawowym przeznaczeniu pod zielen naturalną w ramach parku krajobrazowego, ogrody i zielen towarzyszącą obiektom budowlanym (ZN.1 – ZN.10),
- Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery i zieleńce (ZP.1 – ZP.3).

Całość uzupełniają:

- Teren ogrodów działkowych, o podstawowym przeznaczeniu pod rodzinne ogrody działkowe, o których mowa w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (ZD.1).
- Tereny Komunikacji z podziałem na:
  - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ.1 i KDZ.2),
  - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD.1 - KDD.13),
  - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne (KDW.1 - KDW.7),
  - Teren ciągu pieszego, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg pieszy (KDX.1).

W całym obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustalono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie termomodernizacji, wykonania zewnętrznych szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

## CHARAKTERYSTYKA TERENÓW WYZNACZONYCH W PLANIE MIEJSCOWYM:

1) **MN.1 – MN.14 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną realizowaną jako budynki jednorodzinne w układzie:

- ▶ wolnostojącym albo bliźniaczym - w terenach MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.6, MN.7, MN.8, MN.12, MN.13,

W terenach tych występuje zabudowa bliźniacza i zlokalizowanie nowych budynków w zabudowie bliźniaczej nie spowoduje dysonansu przestrzennego. Przy czym w terenach MN.1, MN.2, MN.3, MN.7, MN.12 i MN.13- ze względu na istniejące zainwestowanie i wielkość działek ewidencyjnych – prawdopodobnie nie powstaną dodatkowe nowe budynki. Jedynie w terenach MN.8 i na fragmencie MN.6 są wolne działki inwestycyjne, na których w przyszłości nastąpią zmiany funkcjonalno-przestrzenne.

- ▶ wolnostojącym - w terenach MN.5, MN.9, MN.10, MN.11, MN.14.

W terenach MN.9, MN.10, MN.11, MN.14 - ze względu na niewielką powierzchnię wydzielonych terenów, istniejące zainwestowanie i wielkość działek ewidencyjnych – prawdopodobnie nie powstanie nowa zabudowa. Większa wolna przestrzeń do zabudowy znajduje się jedynie w częściach terenu MN.5, gdzie w przyszłości nastąpią zmiany funkcjonalno-przestrzenne.

### Zgodność ze Studium:

Przeznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne ze Studium, w którym dla tych terenów wyznaczono kierunek zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN). Ustalone w planie zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwić mają kontynuowanie zabudowy w obecnych gabarytach.

We wszystkich wyznaczonych w planie terenach MN zaproponowano jednakowy max. wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%. Również ustalona max. wysokość zabudowy jest taka sama dla wszystkich terenów MN (*maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m*). Wysokość ta nawiązuje do istniejącej zabudowy oraz odpowiada charakterowi przestrzeni, jaki projekt planu ma na celu ukształtować w przyszłości.

Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego został ustalony zgodnie ze wskazaniami Studium dla poszczególnych jednostek urbanistycznych, tj. w wyznaczonym w planie terenie MN.8: min.50%, w pozostałych terenach MN: min. 60%.

W ustaleniach planu uwzględniono także wytyczne wynikające z potrzeby ochrony konserwatorskiej budynków zabytkowych, ujętych w ewidencji zabytków.

W przypadku występowania osuwiska w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (tj. w częściach terenów MN.2, MN.3, MN.4, MN.9, MN.11, MN.13), wprowadzona została nieprzekraczalna linia zabudowy, uwzględniająca przebieg granic osuwiska i wyłączająca możliwości lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej w jego obrębie.

W ramach wytycznych do planów miejscowych, zawartych w tomie III Studium dla jednostki urbanistycznej nr 6 i nr 19, określony został m.in. następujący kierunek zmian: *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Królowej Jadwigi do utrzymania i kontynuacji z możliwością przekształcania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi w zabudowę usługową.* W związku z tym w niektórych terenach MN wyznaczone zostały – zgodnie ze wskazaniami Studium - **strefy usług**, w których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę budynkami usługowymi, z możliwością jej rozbudowy lub nadbudowy na określonych zasadach (§ 17 ust. 4 tekstu projektu planu). W związku z rozpatrzeniem uwag (Zarządzenie nr 1001/2022 PMK z 20.04.2022 r.) zasięg stref został nieznacznie zmieniony (głównie poszerzony). Strefą tą objęte zostały działki zabudowane budynkami

jednorodzinny lub niezabudowane w następujących terenach: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.7, MN.8, MN.13, MN.14.

- 2) **MWi.1 - MWi.2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Terenami tymi objęto działki wskazane w Studium pod MN, na których została zrealizowana zabudowa wielorodzinna. Ponieważ niezgodne ze Studium byłoby przeznaczenie tych działek pod „MW”, w związku z tym wyznaczono tam tereny „MWi”, które uwzględniają istniejące zainwestowanie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla tych terenów ustalono w oparciu o wytyczne zawarte w Studium w Tomie III 1.2.9. W związku z powyższym w projekcie planu zakazano rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych budynków.

Zgodność ze Studium:

Wyznaczenie Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1-MWi.2), w ramach wskazanego w Studium terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jest zgodne z określoną w Tomie III Studium zasadą: *„Dla terenów legalnie zabudowanych obiektami budowlanymi, o funkcji innej niż wskazana dla poszczególnych terenów w wyodrębnionych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, ustala się w planach miejscowych przeznaczenie zgodne bądź z ustaloną w studium funkcją terenu bądź zgodne z dotychczasowym sposobem wykorzystania terenu, w terenach inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), (...) – z tym, że w takim przypadku dopuszcza się powiększenie tego obszaru o 10% powierzchni terenu dotychczas istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem kontynuacji parametrów istniejącej zabudowy.*

- 3) **MW.1 - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Została tam już zrealizowana zabudowa wielorodzinna, teren ten jest całkowicie zabudowany, nie ma w nim miejsca na kolejne budynki.

Zgodność ze Studium:

Terenem MW.1 objęto działki wskazane w Studium pod MW – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

- 4) **U.1- Teren zabudowy usługowej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty, żłobki i przedszkola.

Zgodność ze Studium:

W Studium wyznaczony Teren zabudowy usługowej objęty jest kierunkiem zagospodarowania: Teren zabudowy usługowej (U). W terenie tym zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków: budynek przedszkola i park.

- 5) **MNos.1 – MNos.4** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obszary osuwisk zostały określone na rysunku planu zgodnie z opracowaniem pn. *„Mapy osuwisk w skali 1:2000 dla obszaru objętego projektem mpzp obszaru Piastowska II” - sierpień 2020 r.*, stanowiącym uszczegółowienie granic osuwisk.

W terenach tych ustalony został zakaz lokalizacji nowych budynków, dlatego też nie wyznaczono wskaźników intensywności zabudowy. Dopuszczony jest remont i przebudowa istniejących budynków.

W ramach wytycznych do planów miejscowych, zawartych w tomie III Studium, dla jednostki urbanistycznej nr 19, określony został m.in. następujący kierunek zmian: *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Królowej Jadwigi do utrzymania i kontynuacji z możliwością przekształcania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Królowej Jadwigi w zabudowę usługową.*

W związku z tym w terenach MNos.1 i MNos.4 wyznaczono - zgodnie ze wskazaniami Studium - **strefy usług**, w których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę budynkami usługowymi (bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy), na określonych zasadach (§ 18 ust. 3 tekstu projektu planu). Strefą tą objęte zostały działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi.

Zgodność ze Studium:

Według kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium, wyznaczone w planie Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska (MNos) zawierają się w jednostce strukturalnej nr 19 „Wola Justowska”, w Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). W karcie jednostki (Studium, tom III s. 115) w zakresie standardów przestrzennych wskazano, że: *W terenach wskazanych do zainwestowania znajdujących się w obrębie osuwisk - rozstrzygnięcie co do możliwości zainwestowania, jak również ustalenie parametrów tego zainwestowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po rozpoznaniu w zakresie uwarunkowań geologicznych.*

W tomie II Studium zawarto wskazania, mające charakter ogólny i odnoszące się do obszaru całego Krakowa: (...) e) *wykluczenie zabudowy zinventaryzowanych osuwisk oraz wyznaczenie obszarów zagrożonych wystąpieniem ruchów masowych, których ewentualne zagospodarowanie musi przewidywać przeciwdziałanie propagacji procesów geodynamicznych* (Studium, t. II, s. 106-107).

Ponadto w Studium wskazano, że (...) *obszary na których występują ruchy masowe oraz obszary zagrożone takimi ruchami zostały oznaczone na rysunku Studium z podaniem charakteru zagrożenia. Dla terenów gdzie występują osuwiska, a Studium wskazuje je do zainwestowania, to wskazanie to nie jest wiążące. Nadzędne znaczenie posiada tutaj uwarunkowanie związane z osuwaniem się mas ziemnych, które należy każdorazowo weryfikować przy przeznaczeniu danego terenu do zainwestowania podczas sporządzania planu miejscowego, poprzez przeprowadzenie wyprzedzającego rozpoznania warunków geologicznych w sposób określony dla wyznaczania i dokumentowania osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi* (tamże, s. 108).

Z przeprowadzonych przez Państwowy Instytut Geologii-PIB badań wynika, że w południowej części obszaru objętego mpzp „Piastowska II” znajdują się osuwiska. W związku z tym w planie miejscowym nie przewiduje się wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscach występowania osuwisk.

- 6) **ZP.1 - ZP.3 - Tereny zieleni urządzonej** o podstawowym przeznaczeniu pod skwery i zieleńce. Tereny zostały wyznaczone na działkach będących własnością Gminy.

Zgodność ze Studium:

Według Studium wyznaczone w planie Tereny ZP.1 i ZP.2 objęte są kierunkiem zagospodarowania pod Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, w którym jedną z funkcji dopuszczalnych jest zieleń urządzonej. Teren ZP.3 objęty jest kierunkiem zagospodarowania pod Tereny zabudowy usługowej - U, w którym jedną z funkcji dopuszczalnych jest zieleń urządzonej.

- 7) **ZN.1 - ZN.10 - Tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego, ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym. W zakresie kształtowania i zagospodarowania Terenów ZN plan ustala m.in. zakaz lokalizacji budynków. W związku z tym odstąpiono od ustalenia dla Terenów ZN min. i max. wskaźnika intensywności zabudowy.

Zgodność ze Studium:

Według Studium wyznaczone w planie Tereny zieleni ZN objęte są kierunkiem zagospodarowania Tereny zieleni nieurządzonej (ZR), gdzie nie dopuszczono możliwości realizacji zabudowy kubaturowej.

Tereny ZN.1 - ZN.10 objęte są formą ochrony przyrody: Bielańsko-Tynieckim Parkiem Krajobrazowym.

## 8) Tereny Komunikacji.

Ze względu na zasadniczo utrwalone zagospodarowanie terenu i siatkę istniejących ulic, w projekcie planu nie przewiduje się znaczących zmian w zakresie komunikacji obszaru. Główną oś komunikacyjną opisywanego obszaru stanowi ulica Królowej Jadwigi - teren KDZ.1. W centralnej części łączy się z nią ulica Piastowska – teren KDZ.2. Pozostałe drogi pełnią funkcję dróg dojazdowych.

Tereny Komunikacji zostały wyznaczone w zdecydowanej większości na istniejących ulicach i działkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. Zajętość terenów dróg KDZ.1, KDZ.2 (ulic Piastowskiej i Królowej Jadwigi) ustalona została zgodnie z materiałami i projektami dróg, które realizuje lub zamierza w przyszłości realizować Gmina Miejska Kraków, a także zgodnie z warunkami uzgodnienia projektu planu, przedstawionymi przez Zarządcę Dróg.

Wynikająca z ustaleń projektu planu rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmuje budowę nowych odcinków ulic w terenach **KDD.3, KDD.7, KDD.12** i **KDW.2**, budowę ciągu pieszego w terenie **KDX.1** oraz przebudowę dróg w terenach: **KDZ.1** i **KDZ.2**.

### Zgodność ze Studium:

Przeznaczenie pod Tereny komunikacji zgodne jest z zawartymi w Studium ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych, gdyż ustalanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny komunikacji (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, trasy i przystanki komunikacji szynowej (w tym metro), miejsca postojowe i garaże podziemne) jest zgodne z każdą z wyznaczonych w studium funkcji zagospodarowania terenów, ustaloną dla obszarów w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych (Studium, tom III 1.2.11).

Ponadto w Tomie II pkt II.6.2. Studium zapisano: „Rozwój systemu transportu osób, załącznik graficzny do Studium – plansza K4 wskazuje, w schematycznym ujęciu, ogólną (nieszczegółową) lokalizację tras drogowych i tras rowerowych. Również lokalizacja innych urządzeń komunikacyjnych (...), wyrażona określonymi na rysunku symbolami (piktogramami), ma charakter przybliżenia ich lokalizacji. Ustalenie szczegółowych lokalizacji należy do właściwości planów miejscowych”.

- 9) **ZD.1 – Teren ogrodów działkowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod rodzinne ogrody działkowe. Przeznaczenie ustalone wg aktualnego użytkowania terenu, funkcjonuje tam Rodzinny Ogród Działkowy „Zwierzyniec” w Krakowie, zarejestrowany w ewidencji Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców pod numerem A-XVI11-30-1674.

### Zgodność ze Studium:

Według Studium wyznaczony w planie Teren ZD.1 objęty jest kierunkiem zagospodarowania Tereny zieleni urządzonej (ZU), gdzie funkcją podstawową są m.in. ogrody działkowe.

## BILANS TERENÓW

Tabela 1. Bilans ogólny – tereny w projekcie mpzp „Piastowska II”

BILANS		
Przeznaczenia	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
MN	17,12	54,17
MNos	4,93	15,61
MW	0,15	0,47
MWi	1,79	5,67
U	1,04	3,29
ZN	1,55	4,89

ZD	0,46	1,45
ZP	0,12	0,39
KDZ	2,00	6,34
KDD	2,16	6,84
KDW	0,26	0,83
KDX	0,02	0,05
<b>SUMA</b>	<b>31,61</b>	<b>100</b>

## 8. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące *zasad i kierunków polityki przestrzennej* (Tom II) oraz *wytycznych do planów miejscowych* (Tom III) wraz z rysunkami Studium (plansze K1-K6) są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

W tomie II Studium określone zostały *Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, w tym między innymi w zakresie:

- Ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego (II.4) -
- Ochrony i kształtowanie środowiska i jego zasobów (II.5)
- Realizacji polityki przestrzennej (II.8).

W tomie III *Wytyczne do planów miejscowych* zawarte są zasady określania funkcji podstawowej i dopuszczalnej oraz wskazania dla poszczególnych jednostek urbanistycznych m.in. w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy i wymaganej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Ustawowy wymóg zapewnienia zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium został zrealizowany poprzez uwzględnienie w projekcie planu m.in. szczegółowych wytycznych dla jednostki urbanistycznej nr 19 „Wola Justowska” oraz nr 6 „Otoczenie Błot”, obejmujących *kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz funkcje terenu, standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy*, przy jednoczesnym uwzględnieniu *ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych* (Studium tom III.1.2) oraz poprzez uwzględnienie *zasad i kierunków polityki przestrzennej* zawartych w tomie II.

### 1) Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem:

#### MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**Funkcja podstawowa**- Zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).

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

## **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurzadzona).

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

## **ZR – Tereny zieleni nieurządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.

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

## **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

### **2) Pozostałe wytyczne:**

Elementy środowiska kulturowego w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium.

Elementy środowiska przyrodniczego w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium.

W zakresie komunikacji w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium:

W zakresie infrastruktury w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium.

### **3) Podstawowy zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z jego ustaleniami obejmuje potwierdzenie zgodności planu z określonymi w Studium:**

#### **▪ kierunkami zmian w strukturze przestrzennej**

oznacza to zgodność planu z celami rozwoju Miasta, poprzez utrzymanie i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

#### **▪ funkcjami terenu**

oznacza to zgodność planu z kierunkami przeznaczenia terenu wskazanego w Studium w obszarze planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zagospodarowania i zainwestowania.

- ▶ Tereny wskazane w Studium jako tereny inwestycyjne MN, przeznaczono w planie na Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1-MN.14), oraz – ze względu na występowanie osuwisk - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska (MNos.1-MNos.4), a także – ze względu na istniejącą zabudowę budynkami wielorodzinnymi - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1-MWi.2).

Z terenów inwestycyjnych w ramach funkcji dopuszczalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wydzielono również Tereny zieleni urządzonej (ZP.1, ZP.2) o przeznaczeniu pod skwery i zieleńce.

- ▶ Teren wskazany w Studium jako teren inwestycyjny MW, przeznaczono w planie na Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.1.
- ▶ Teren wskazany w Studium jako teren inwestycyjny U, przeznaczono w planie na Teren zabudowy usługowej U.1. W ramach funkcji dopuszczalnej dla terenów zabudowy usługowej (U) wydzielono również Teren zieleni urządzonej (ZP.3) o przeznaczeniu pod skwery i zieleńce.
- ▶ Tereny wskazane w Studium jako tereny zieleni nieurządzonej ZR, przeznaczono w planie na Tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego, ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym (ZN.1-ZN.10).
- ▶ Teren wskazany w Studium jako teren zieleni urządzonej ZU, przeznaczono w planie na Teren ogrodów działkowych, zgodnie ze stanem istniejącym.

*Szczegółowe opisy zgodności poszczególnych terenów ze Studium zawarte są powyżej, w części 7 niniejszego Uzasadnienia*

- **standardami przestrzennymi**

oznacza to zgodność planu ze wskazaniem obszaru kształtowania zabudowy, parametrami i wskaźnikami wykorzystania terenu.

- **wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych**

oznacza to zgodność planu z określonymi w Studium parametrami, wskaźnikami i zasadami zagospodarowania terenu.

Dokument Studium reguluje sposób realizacji w planie udziału funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej. Może to nastąpić albo poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu. Oznacza to, że określona w Studium funkcja dopuszczalna może w planie przełożyć się na wyznaczenie terenu o takim właśnie przeznaczeniu (Tom III.1.2 pkt 6).

- **zasadami dotyczącymi środowiska kulturowego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami ochrony wartości kulturowych. Do najważniejszych celów polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego należy m.in.:

- racjonalne zagospodarowanie zasobów, zgodne z wymogami ich ochrony oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, z wykorzystaniem szeroko rozumianego potencjału jaki zawierają, również użytkowego i materialnego;
- integracja działań na rzecz ochrony i kształtowania wartości kulturowych z działaniami na rzecz ochrony i kształtowania wartości środowiska naturalnego i krajobrazu.

- **zasadami dotyczącymi środowiska przyrodniczego**

oznacza to zgodność planu ze wskazanymi w Studium obszarami środowiska przyrodniczego.

- **zasadami dotyczącymi układu komunikacyjnego**

oznacza to utrzymanie dotychczasowych założeń zawartych w Studium, dotyczących prowadzonej polityki transportowej Miasta, poprzez realizację zasady zrównoważonego rozwoju.

System transportu, w myśl tej zasady, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a wewnątrz - chronić komunikację zbiorową i niezmotywowaną przed degradacją ze strony motoryzacji indywidualnej, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców.



▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają przedmiotowy obszar oraz wyznaczenie w planie stref i pasów ochronnych.

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane w projekcie planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych, decyzji administracyjnych a także opinii wydziałów Urzędu Miasta Krakowa (na etapie opiniowania wewnętrznego projektu planu w UMK).

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **art. 1 ust. 2 ustawy**

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;
- 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.

W projekcie planu uwzględniono:

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

Projekt planu spełnia wymagania ładu przestrzennego przede wszystkim poprzez określenie funkcji zagospodarowania terenu, określenie wskaźników zagospodarowania terenu i określenie linii zabudowy. W projekcie planu uwzględniono kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną przez określenie zasad realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Układ urbanistyczny i charakterystyczne cechy dzielnicy chronione są zapisami ściśle określającymi gabaryty i formę zabudowy. Jednocześnie, mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Zasady zagospodarowania terenów ustalono w § 6 tekstu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy zawarto w § 7 tekstu planu.

### **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe ustalając w § 7 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy oraz w § 8 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ponadto szczegółowe zapisy planu

mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu oraz zachowanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

### **3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez m. in.:

- wskazanie obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego,
- wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt,
- wprowadzenie nakazu ochrony zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu,
- ustalenie nakazu wprowadzenia pasma zadrzewień lub zakrzewień wzdłuż ulic w Terenach Komunikacji, o ile istnieje wystarczająca rezerwa terenów w liniach rozgraniczających drogi oraz nie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarto w § 8 tekstu planu. Projekt planu wyznacza wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenów MN na min. 60% - z wyjątkiem terenu MN.8, gdzie ustalono min. 50% (zgodnie ze Studium), dla terenów ZP.1 – ZP.3 min. 70%., a dla terenów ZN.1 – ZN.10 min. 90%.

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania i uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa.

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

Uwzględniono w projekcie planu poprzez zapisy § 9 tekstu planu, w którym zawarto ustalenia dotyczące oznaczenia i ochrony zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wpisanych do rejestru zabytków, oraz ustalenia dotyczące ochrony zabytków archeologicznych. Dodatkowo w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale III tekstu planu określono według wskazań Miejskiego Konserwatora Zabytków nakazy, zakazy oraz dopuszczenia w odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz cały obszar planu objęto archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.

Ponadto projekt planu został uzgodniony przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4, § 10 pkt 4 oraz § 14 ust. 6 pkt 1 tekstu planu (dotyczące m.in. osób ze szczególnymi potrzebami),
- wskazanie obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego,
- wskazanie obszarów osuwisk wpisanych do „Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy” i ustalenie zasad zagospodarowania w tych obszarach (m.in. w § 8 ust 12, ust. 15, § 13 ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 8, § 17 ust. 5, § 18, § 22 ust. 3 pkt 8),
- uwzględnienie ochrony akustycznej terenów,

- przyjęcie zasad lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

Ponadto skierowano projektu planu do zaopiniowania przez:

- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie terenów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- Małopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- Geologa Powiatowego, Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Krakowa oraz Marszałka Województwa,
- Powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych.

## **6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy w taki sposób, by – zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium - maksymalnie wykorzystać walory użytkowe przestrzeni poprzez możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz przekształcenie istniejącej zabudowy,
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wyłączeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym „Piastowska II” w Studium został w przeważającej części wskazany pod tereny inwestycyjne - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a w niewielkiej części pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej.

## **7. Prawo własności.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej). W sytuacji, gdy inwestycje celu publicznego zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, na zasadach określonych w art. 36 ustawy.

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

Uwzględniono poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencją Wywiadu.

## **9. Potrzeby interesu publicznego.**

Uwzględniono w projekcie planu poprzez

- określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:
  - ustalenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną, z uwzględnieniem zagrożeń wynikających z występowania osuwisk;
  - zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju i uzupełniania usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;

- określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie parkowania pojazdów.
- wyznaczenie w planie terenów zieleni urządzonej ZP.1-ZP.3,
- wyznaczenie w planie terenu ciągu pieszego KDX.1,
- umożliwienie rozbudowy ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
- ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, będących dziedzictwem kultury.

W tekście planu zawarto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 8);
- ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 9);
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym ochrony i kształtowania zieleni (§ 10).

W trakcie rozpatrywania wniosków i uwag do projektu planu wazono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

## **10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono w § 13 projektu planu, jako „zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej” oraz w § 7 ust. 8 tekstu planu „odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej)”. Przyjmując powyższe ustalenia kierowano się informacjami otrzymanymi od operatorów sieci infrastruktury technicznej.

### **Zaopatrzenie w wodę**

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w Krakowie.
2. Przez obszar objęty planem przebiega magistrala wodociągowa  $\phi$  600 mm (ul. Emaus).
3. Istniejąca sieć wodociągowa jest równomiernie rozmieszczona w całym obszarze planu.
4. Zasilanie w wodę planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przebudowę.
5. Plan nie wyklucza zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia.

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

1. W przeważającej części obszaru objętego sporządzanym planem obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej. Istniejąca zabudowa zlokalizowana przy ul. E. Romera skanalizowana jest w systemie kanalizacji rozdzielczej (układ centralny).
2. Istniejąca sieć kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowana jest:
  - kolektor ogólnospławnej 1350x900 mm – 900 x 600 mm – północna granica planu,
  - kanały mniejszych średnic w pozostałej części;
3. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej  $\phi$  250 mm znajduje się w ul. Romera i ul. Korzeniowskiego.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przebudowę.
5. Skanalizowanie zabudowy w systemie ogólnospławnym może nastąpić z zastosowaniem retencji wód opadowych w ilości jaka powstaje na tym terenie przy uwzględnieniu współczynnika spływu 0,1 oraz po sprawdzeniu przepustowości bezpośrednich odbiorników ścieków.

### **Gazownictwo**

1. Obszar objęty planem jest równomiernie wyposażony w sieć gazową niskiego ciśnienia.
2. W rozpatrywanym terenie znajdują się następujące sieci gazowe niskiego ciśnienia:
  - $\phi$  225 mm – ul. Królowej Jadwigi, ul. Piastowska,
  - mniejszych średnic – równomiernie w całym obszarze planu.
3. Zasilanie w gaz planowanych obiektów można przewidzieć w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przebudowę.

## **Ciepłownictwo**

Dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.

## **Elektroenergetyka**

1. Źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem są SE 110/15kV Balicka, a dalej odbiorcy zaopatrywani są ze stacji transformatorowych SN/nN, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.
2. Istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne dostosowane jest do zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących odbiorców energii. Podłączenie nowych odbiorców w zależności od mocy wymagać będzie rozbudowy sieci średniego i niskiego.

## **Telekomunikacja**

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

Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się, że istniejące zainwestowanie jest w sposób równomierny wyposażone w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny inwestycyjne będą oparte na istniejącej oraz przebudowywanej infrastrukturze technicznej.

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

Zostało spełnione poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 17.05-5.07.2019 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej
- uczestnictwo w wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu (pierwsze wyłożenie w okresie 14.02-14.03.2022 r., drugie wyłożenie w okresie 1.08-31.08.2022 r.) oraz zorganizowanych w ramach wyłożeń dyskusji publicznych (w dniu 10.03.2022 r. oraz w dniu 23.08.2022),
- zgłaszanie uwag do projektu planu.

## **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:

- w trakcie przeprowadzania procedury planistycznej 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 Ustawy o dostępie do informacji publicznej,
- zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego projektu 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,
- wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu, oraz dokumentacja prac planistycznych publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa na stronie internetowej.

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Dziennik Polski z dnia 7 września 2018 r.) i obwieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie

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

W dniu 22 listopada 2021 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie nr 3348/2021 Prezydenta Miasta Krakowa).

Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją został wyłożony do publicznego wglądu - w dniach od 14 lutego do 14 marca 2022 r. Termin składania uwag dotyczących wyłożonego projektu planu upłynął z dniem 30 marca 2022 r.

W dniu 20 kwietnia 2022 r. rozpatrzono złożone uwagi do planu (Zarządzenie nr 1001/2022 Prezydenta Miasta Krakowa).

W wyniku rozpatrzenia uwag do projektu planu wprowadzono zmiany, które wymagały ponowienia procedury planistycznej. Zmieniony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Następnie część projekt planu (w zakresie wprowadzonych zmian) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją została wyłożona do publicznego wglądu - w dniach od 1 do 31 sierpnia 2022 r. Termin składania uwag dotyczących wyłożonej części projektu planu został wyznaczony na 16 września 2022 r.

W dniu 6 października 2022 r. rozpatrzono złożone uwagi do wyłożonej części planu (Zarządzenie nr 2838/2022 Prezydenta Miasta Krakowa). Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

#### *art. 1 ust. 3 ustawy*

*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 zasad zagospodarowania obszaru „Piastowska II” zostało przeprowadzone z uwzględnieniem:

- interesu publicznego – poprzez ustalenie przeznaczeń, w tym zabezpieczających możliwość obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej. Wskazane w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o wytyczne określone w Studium oraz o istniejący stan zagospodarowania,
- interesu prywatnego – poprzez analizę wniosków złożonych do planu oraz uwzględnienie części z nich, przy zachowaniu zgodności ze Studium.

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

- analizy środowiskowe: – tj. Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru „Piastowska II”, inwentaryzację urbanistyczną oraz syntezę uwarunkowań, Prognozę oddziaływania na środowisko oraz wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK, Zarządu Województwa Małopolskiego),
- analizy ekonomiczne – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- analizy społeczne – tj. złożone wnioski i uwagi do planu.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostępność usług publicznych istniejących w sąsiedztwie obszaru opracowania planu oraz obszarów rekreacyjnych.

Na obszarze sporządzanego projektu planu istnieje możliwość zlokalizowania usług do zapewnienia podstawowych potrzeb mieszkańców, natomiast nie ma możliwości wyznaczenia terenów pod obszary rekreacyjno-wypoczynkowe.

art. 1 ust. 4 ustawy

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.

Tereny przeznaczone w projekcie planu do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Zaproponowany w planie układ dróg publicznych jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów (głównie zabudowy jednorodzinnej) i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym. Obszar planu posiada dostęp do komunikacji publicznej - autobusowej w ul. Królowej Jadwigi i ul. Piastowskiej, a także do zlokalizowanej w pobliżu pętli tramwajowej.

W przeznaczeniu każdego terenu mieszczą się dojścia piesze i trasy rowerowe.

Dopuszczając w ustaleniach projektu planu możliwości inwestycyjne wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem jej walorów ekonomicznych.

### **III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Uchwała nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została podjęta w dniu 10 października 2018 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 ww. uchwały ws. aktualności (...), Studium jest przedmiotem prac nad zmianą tego dokumentu (przystąpienie uchwałą nr XCIII/2446/18 RMK z dnia 24 stycznia 2018 r.) – w zakresie celów i wizji rozwoju miasta, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” wynika z unieważnienia przez Naczelny Sąd Administracyjny planu miejscowego „Piastowska”, który obowiązywał na tym terenie do 7.06.2018 r.

W odniesieniu do sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania” należy wspomnieć, że plan miejscowy umożliwia stosowanie rozwiązań „uniwersalnego

projektowania”, co zostało opisane w pkt II.5 (*Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami*).

Z uwagi na zakres i stopień uszczegółowienia zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, „uniwersalne projektowanie” stanowi narzędzie do kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na etapie po uchwaleniu planu, tj. na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych poszczególnych inwestycji.

#### **IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” będzie stanowić załącznik nr III do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II”.

Prognoza skutków finansowych jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych, sporządzonej zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi.

Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, zarządzanie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Piastowska II”, zawarto w ww. prognozie. Na jej potrzeby, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

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	445 867					-445 867
2	445 867				2 094 500	1 648 633
3	445 867	268 968	0		2 094 500	1 379 665
4	445 867	268 968	0			-714 835
5	445 867	268 968	0	2 654		-712 181
6	445 867	268 968		3 982		-710 854
7		268 968		6 636		-262 333
8				13 272		13 272
9				13 272		13 272
10				13 272		13 272
	<b>2 675 200</b>	<b>1 344 842</b>	<b>0</b>	<b>53 087</b>	<b>4 189 000</b>	<b>222 045</b>

Zestawienie to cechuje dodatni bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 225 tys. zł (tabela powyżej). W głównej mierze spowodowane jest to dochodami związanymi z obrotem nieruchomościami gminnymi. Jednak część z tych nieruchomości obejmuje istniejące dojazdy do posesji i ewentualne prognozowane wpływy z tego tytułu mogą nie zostać zrealizowane.

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska II” nie zaproponowano korekty ustaleń planu.

## **V. PODSUMOWANIE**

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