

Załącznik nr II
do Zarządzenia Nr ...
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia ...

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Urbanistyczna 2

UZASADNIENIE
ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „ROGATKA WARSZAWSKA”



Kraków

EDYCJA DO UCHWALENIA
STYCZEŃ 2024 r.

SPIS TREŚCI

I.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	1
1.	PODSTAWA SPORZĄDZANIA PLANU I MATERIAŁY WEJŚCIOWE	1
2.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO GRANICAMI PLANU	1
2.1.	<i>Położenie obszaru.....</i>	<i>1</i>
2.2.	<i>Powiązania zewnętrzne.....</i>	<i>2</i>
2.3.	<i>Powiązania komunikacyjne</i>	<i>4</i>
3.	PRZEBIEG PROCEDURY PLANISTYCZNEJ	4
4.	ODNIESIENIE DO SYNTAZY UWARUNKOWAŃ	6
5.	OPIS ROZWIĄZAŃ WRAZ Z UZASADNIENIEM	7
6.	INFORMACJA O ZAPEWNIENIU ZGODNOŚCI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „ROGATKA WARSZAWSKA” Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA	10
6.1.	<i>Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem</i>	<i>11</i>
6.2.	<i>Ustalenia strukturalnej jednostki urbanistycznej</i>	<i>12</i>
6.3.	<i>Zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z Studium</i>	<i>15</i>
II.	SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	17
1)	WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY.....	17
2)	WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE	17
3)	WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM GOSPODAROWANIA WODAMI I OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH 18	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.....	18
7)	PRAWO WŁASNOŚCI	18
8)	POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA	19
9)	POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO	19
10)	POTRZEBY W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWYCH, A TAKŻE POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI.....	19
11)	ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ.....	19
12)	ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH.....	20
III.	ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY	21
IV.	WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY	21
V.	PODSUMOWANIE	22

SPIS RYCIN

RYS. 1.	GRANICE OBSZARU PLANU.	2
RYS. 2.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW. PLANSZA K1 STUDIUM. Błąd! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.	

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. Podstawa sporządzania planu i materiały wejściowe

Podstawą opracowania uzasadnienia jest wymóg wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), tj. „Wójt, burmistrz, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) wraz z uzasadnieniem.” Do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rogatka Warszawska” zwanego dalej planem, przystąpiono w wyniku Uchwały Nr XCIII/2444/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu.

Celem planu jest:

- 1) ochrona i wyznaczenie nowych funkcji dla zabytkowych fortyfikacji poprzez wydobycie ich walorów architektonicznych, kulturowych i krajobrazowych;
- 2) ochrona istniejącej zieleni ze szczególnym poszanowaniem walorów zieleni fortecznej;
- 3) uczytelnienie i ochrona miejsca pamięci narodowej;
- 4) stworzenie warunków dla uzupełnienia istniejącej zabudowy z poszanowaniem zastanych odniesień urbanistycznych i lokalnego kontekstu;
- 5) wskazanie przestrzeni publicznych i ich kształtowanie w oparciu o wysokie standardy estetyczne.

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 „Rogatka Warszawska”, na podstawie ww. ustawy. Opracowana analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzania 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.

2. Charakterystyka obszaru objętego granicami planu

2.1. Położenie obszaru

Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały nr XCIII/2444/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rogatka Warszawska” i obejmują obszar położony w północnej części Dzielnicy I – Stare Miasto, w odległości około 1,5km na północ od centrum Krakowa. Granice obszaru wyznaczone są:

- 1) od północy – terenami kolejowymi związanymi z linią nr 100 Kraków Mydlniki – Gaj (tzw. mała obwodnica);
- 2) od wschodu – korytarzem drogowym Alei 29 Listopada;

- 3) od południa – ul. Kamienną oraz północną granicą działki nr 94 obr. 7 Śródmieście;
- 4) od zachodu – terenami kolejowymi związanymi z linią nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 7,37 ha.



Rysunek 1 Granice obszaru planu

2.2. Powiązania zewnętrzne

Analizowany obszar na dzień opracowania uzasadnienia graniczy:

- od północno wschodniej części z **obowiązującym** od 24 lipca 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Wileńska**” (uchwała nr LXXVII/1128/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. ogłoszona w **DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO** z dnia 9 lipca 2013 r., poz. 4403),
- od zachodniej części z **obowiązującym** od 24 sierpnia 2012 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Żabinec - Południe**” (uchwała nr LII/688/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r. ogłoszona w **DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO** z dnia 24 lipca 2012 r., poz. 3652),
- w północnej i zachodniej części **ze sporządzanym** miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Żabinec**” (uchwała nr XIV/266/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia),

oraz nakładkowo:

- Dla południowej części obszaru planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Żabinec - Południe**” przyjętego uchwałą nr LII/688/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2012 r.



Rysunek 2 Nakładka w południowej części sporządzanego mpzp - obowiązujący od 2012r. mpzp „Żabiniec-Południe”

Część nakładkowa sporządzanego mpzp „Rogatka Warszawska” zgodnie z obowiązującym mpzp „Żabiniec Południe” znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **ZF - teren zieleni fortecznej** o podstawowym przeznaczeniu pod założenie forteczne Fortu nr 12 „Luneta Warszawska”, obejmujące istniejącą zabudowę wraz z zielenią i formami ziemnych fortyfikacji, z możliwością adaptacji budynków do celów, o których mowa w pkt 1 lit c. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo – usługowej, z wprowadzonymi warunkami tego zagospodarowania:
 - a) nakaz prowadzenia działań zmierzających do uczynienia i odtworzenia pierwotnego charakteru fortu, poprzez prowadzenie kompleksowych działań w zakresie zagospodarowania, w tym elementów kubaturowych jak i ziemnych, wraz z otaczającą zielenią;
 - b) nakaz zachowania i pielęgnacji fragmentów drzewostanu stanowiącego pozostałość dawnej kompozycji zieleni fortecznej oraz rekompozycji układu zieleni wysokiej i niskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się adaptację zabudowań Fortu nr 12 „Luneta Warszawska” wraz z ich nadbudową, przebudową i rozbudową pod warunkiem zachowania ich historycznych gabarytów i historycznych profili dachów; dopuszcza się również wykorzystanie ich dla lokalizacji usług (w zakresie, który pozwoli na zachowanie pierwotnego charakteru budowli obronnej) muzealnych, hotelarstwa, biurowych, gastronomii lub administracji lub innych celów niesprzecznych z uwarunkowaniami ochrony zabytkowych i krajobrazowych cech XIX – wiecznego fortu, z uwzględnieniem zapisów z § 11;
 - d) zachowanie proporcji, aby powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 30% terenu inwestycji;
 - e) **wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 75%;**
 - f) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 25%;**
 - g) należy stosować **dachy płaskie, z możliwością zastosowania uskoków i tarasów;**
 - h) zamierzenia inwestycyjne, o których mowa ust. 3 pkt 1, powodujące przekształcenia fortu i jego otoczenia muszą być prowadzone w sposób, który zachowa jego najcenniejsze wartości, w szczególności jego autentyzm;

- i) dopuszcza się przekształcenia umocnień ziemnych przy zachowaniu wymogu częściowej rekonstrukcji pierwotnej formy umocnień, tj. fosy i wałów z poprzecznicami na wale głównym;
 - j) w części wschodniej i północnej terenu oznaczonego symbolem ZF (wzdłuż al. 29 Listopada i ul. Rogatka) dopuszcza się wzniesienie nowych budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej i/lub zamieszkania zbiorowego pod warunkiem zachowania historycznych profili umocnień ziemnych oraz z utrzymaniem otwarcia widokowego od al. 29 Listopada na fort; jednocześnie zakazuje się lokalizacji kubatur nadziemnych wzdłuż północnej granicy terenu oznaczonego symbolem ZF w pasie szerokości 35 m licząc od granicy z terenem oznaczonym symbolem TZ (tory kolejowe);
 - k) **wysokość nowych obiektów należy kształtować maksymalnie do wysokości, która uniemożliwi widok kubatury z wnętrza fortu, tj. do wysokości bezwzględnej 231,60 m n.p.m.;**
 - l) wszystkie działania związane z przekształceniem istniejącej zieleni (wycinki, nasadzenia, pielęgnacji) zarówno drzew jak i krzewów, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków oraz ochrony środowiska i przyrody;
 - m) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, 3, 4, 5 nie stanowiła więcej niż 20% wyznaczonego wskaźnika zainwestowania;
 - n) na funkcję muzealną należy przeznaczyć pomieszczenia tradytora, z zachowaniem w całym forcie śladów martyrologii;
 - o) w części terenu ZF, która pozostaje w zasięgu pasa izolującego wokół cmentarza obowiązują nakazy jak w § 10 ust.1 pkt 1 lit. k.
- 2) obiektów małej architektury;
 - 3) niewyznaczonych na rysunku planu dojść pieszych oraz ciągów pieszych;
 - 4) naziemnych i podziemnych miejsc postojowych, zgodnie z § 15 ust.1 pkt 6;
 - 5) lokalizacji nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowy i ich adaptacji do nowych funkcji obiektów fortu.

2.3. Powiązania komunikacyjne

Projektowany obszar posiada dostęp do sieci ulicznej poprzez układ drogowy składający się z:

- 1) Alei 29 – Listopada – drogi klasy zbiorczej o kategorii drogi powiatowej;
- 2) ul. Mariana Langiewicza, ul. Rogatka i ul. Kamienną – dróg klasy lokalnej o kategorii drogi gminnej;

Obszar objęty projektem planu znajduje się w zasięgu miejskiej komunikacji zbiorowej dziennej i nocnej autobusowej z dostępem do przystanków przy Alei 29 Listopada i ulicy Kamiennej.

3. Przebieg procedury planistycznej

Na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa nr XCIII/2444/18 z dnia 24 stycznia 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rogatka Warszawska”.

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 6 kwietnia 2018 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rogatka Warszawska”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 8 maja 2018 r. Obwieszczenia w tej sprawie rozmieszczone były na tablicach ogłoszeniowych w Urzędzie Miasta Krakowa w dniach od 6 kwietnia do 9 maja 2018 r.

W dniu 9 kwietnia 2018 r. instytucje i organy określone ustawą zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu.

W dniu 5 czerwca 2018 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krakowie.

W dniu 28 czerwca 2021 r. wystąpiono o zaopiniowanie projektu planu do Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, która w dniu 5 lipca 2021 r. wydała opinię pozytywną bez uwag (Opinia Nr 220/2021).

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1153/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 kwietnia 2023 r.

Złożono 9 wniosków zawierających 30 postulatów, z czego:

- 10 uwzględniono,
- 7 uwzględniono częściowo,
- 7 nieuwzględniono,
- 2 nieuwzględniono częściowo,
- 4 nie stanowiły wniosków do planu.

Uogólniając można powiedzieć, że około 34% postulatów zawartych we wnioskach uwzględniono w całości; około 24% uwzględniono częściowo, 24% nieuwzględniono, a 6% nieuwzględniono częściowo a 12% nie stanowiły wniosku.

W dniu 19 maja 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Krakowie. W trakcie posiedzenia 23 maja 2023 r. MKUA pozytywnie zaopiniowała projekt planu, z zastrzeżeniem uwzględnienia uwag i zaleceń Komisji. W opinii odniesiono się również do uwag zgłoszonych przez Koreferenta. Wprowadzono w projekcie planu niezbędne korekty.

W dniu 10 lipca 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do opiniowania i uzgodnień ustawowych. Następnie w związku z uzyskanymi pozytywnymi opiniami i uzgodnieniami, 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 dniu 22 września 2023 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od dnia 2 października do 31 października 2023 r., a termin składania uwag został określony na dzień 14 listopada 2023 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 17 października 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 6 uwag zawierających 15 postulatów. Uwagi zostały przez Prezydenta Miasta Krakowa rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3529/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. oraz Zarządzeniem Nr 3939/2023 z dnia 22 grudnia 2023 r. w następujący sposób: 12 postulatów nieuwzględniono, 2 postulaty nie były uwagami, 1 postulat został uwzględniony jako zgodny z projektem planem.

Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej, wobec czego projektu uchwały został skierowany do uchwalenia.

4. Odniesienie do syntezy uwarunkowań

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach obowiązującego Studium, w którym określono m.in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, a także funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), z uwzględnieniem:

- aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, a także terenów położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- struktury własności gruntów,
- uwarunkowań wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego,
- uwarunkowań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,
- wydanych oraz procedowanych decyzji administracyjnych,
- wytycznych wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wytycznych instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wniosków złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzenia planu,
- innych opracowań (Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategii Rozwoju Krakowa, Planu ograniczania skutków powodzi oraz odwodnienia miasta Krakowa, Programu Obsługi Parkingowej dla Miasta Krakowa, Założeń do Planu Zaopatrzenia Gminy Miejskiej Kraków w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, planów obowiązujących w sąsiedztwie, ustaleń nieobowiązującego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa),
- wskazań zawartych w podstawowym opracowaniu ekofizjograficznym.

Kierunki zagospodarowania obszaru „Rogatka Warszawska” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie: *Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań*.

Obszar sporządzanego planu miejscowego za wyjątkiem kilku pojedynczych działek jest zainwestowany. Tereny niezainwestowane zajęte są przez zieleń urządzoną i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym. Zabudowa mieszkaniowa obszaru planu jest dość ujednolicona – reprezentowana przez kamienice i domy tworzące zwarte pierzeje zabudowy oraz zabudowę blokową powstałą w latach 60 i 70 - tych XX wieku. Pojawiają się również na zasadzie dogęszczania lub wymiany starej tkanki na nową – budynki wielorodzinne. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w znacznym stopniu otoczone są przez zieleń. Na obszarze objętym projektem planu incydentalnie pojawiają się usługi – głównie w parterach budynków szczególnie od strony alei 29 Listopada. W obszarze brak obiektów użyteczności publicznej oraz sakralnej. Około 1/3 powierzchni terenu objętego planem zajmuje

dominanta krajobrazowa – fort Luneta Warszawska wraz z działką porośniętą zielenią forteczną, wpisany do rejestru zabytków. Należy zwrócić uwagę, że w obszarze planu brak terenów rekreacyjnych, a zabudowa kwartałowa koncentruje się wzdłuż istniejących ulic. W obszarze sporządzanego planu miejscowego znajdują się nieliczne działki niezabudowane, głównie wewnątrz kwartałów zabudowy oraz jako obszary towarzyszące modernistycznej zabudowie blokowej.

Ustalone planem miejscowym zainwestowanie powinno stanowić kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy uwzględnieniu ww. uwarunkowań. Wskazane jest ukształtowanie przestrzeni o typowo miejskim charakterze: zwartych, intensywnie zainwestowanych, charakteryzujących się wielofunkcyjnością struktury, wysoką atrakcyjnością urbanistyczną i jakością architektury, terenów o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonej w program usług właściwych randze miasta. Zarówno fort jak i teren wokół niego zważywszy na rangę obiektu zabytkowego oraz miejsce w historii miasta rekomenduje się pod funkcję ogólnie dostępną, poprawiającą komfort życia społeczności lokalnej jak i ponadlokalnej. Wskazania syntezy zostały uwzględnione w projekcie planu.

5. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Ustalenia planu uwzględniają zasady dotyczące polityki przestrzennej określone w Studium i w innych aktach prawa miejscowego obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium (strukturalna jednostka urbanistyczna nr 9) oraz istniejącego zainwestowania. W projekcie planu miejscowego obszaru „Rogátka Warszawska” wyznaczone zostały tereny:

- **MW.1 jako Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - z minimalnym wskaźnikiem terenu biologicznie czynnego 30 %;
- **MW.2 - MW.5 jako Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
 - z minimalnym wskaźnikiem terenu biologicznie czynnego: od 40 % do 50% w zależności od istniejącego zagospodarowania;
- **MW/U.1, MW/U.2, MW/U.6 jako Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalno – usługowymi:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: od 20 % do 50% w zależności od istniejącego zagospodarowania;
 - w terenie oznaczonym symbolem **MW/U.6** istniejący budynek wielorodzinny o niepowtarzalnej modernistycznej bryle tzw. „uskokowiec” został wskazany do ochrony poprzez oznaczenie jako **obiekt noszący cechy dobra kultury współczesnej** dla którego wprowadzono szereg zapisów chroniących niepowtarzalność formy;
- **MW/U.3, MW/U.4 MW/U.5 jako Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami usługowymi lub

budynkami mieszkalno – usługowymi:

- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 %;
- **U.1 jako Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%;
- **ZPf.1 jako Teren zieleni fortecznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park towarzyszący zabytkowym obiektom fortecznym:
 - maksymalna wysokość zabudowy: wysokość bezwzględna zabudowy 227 m.n.p.m. z zastrzeżeniem ,że maksymalna wysokość zabudowy dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków i oznaczonego na rysunku planu wynosi: 13 m,
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%;
 - dla terenu wprowadzono również ochronę konserwatorską wprowadzając: **strefę lokalizacji miejsc postojowych, strefę szczególnej ekspozycji, strefę lokalizacji usług gastronomii** oraz wskazując **Miejsce Pamięci Narodowej**, dla których obowiązują ściśle wytyczne regulujące możliwości inwestycyjne;
- **KP.1 jako Teren placu**, o podstawowym przeznaczeniu pod plac miejski:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%,
 - brak możliwości zabudowy;
- **KU.1 jako Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi i garaże dla samochodów osobowych wraz z niezbędną infrastrukturą:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10%;
- **Tereny komunikacji z podziałem na:**
 - **KDZ.1 jako Teren drogi publicznej** - klasy zbiorczej,
 - **KDD.1 - KDD.2 jako Tereny dróg publicznych** - klasy dojazdowej.

W projekcie planu ustalono również: *obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, szpalery drzew wskazane do zachowania i kształtowania, drzewa do zachowania, granice i obszar strefy zieleni oraz główne osie widokowe i główne punkty widokowe.*

Dla oznaczonych na rysunku projektu planu:

- wpisanego do rejestru zabytków obiektu wraz z obszarem w granicach działek - Fortu 12 „Luneta Warszawska”,
 - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - Miejsca Pamięci Narodowej,
- zawarto w części tekstowej ustaleń projektu planu nakazy, zakazy i dopuszczenia, w oparciu o wytyczne konserwatorski.

Na rysunku projektu planu oznaczono ponadto:

- granicę obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające,
- granica i obszar **strefy lokalizacji usług**;
- dominantę;
- granicę **układu urbanistycznego Kleparza** wpisanego do rejestru zabytków,

- granicę **strefy buforowej „Starego Miasta w Krakowie”** wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNECSO,
- granicę archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej,
- studnię awaryjnego zaopatrzenia w wodę,
- izofony hałasu drogowego: LN=59 dB, LDWN=64 dB, LDWN=68 dB wg Mapy Akustycznej Miasta Krakowa z 2022 r.,
- izofonę hałasu szynowego: LN=59 dB, LDWN=64 dB, LDWN=68 dB wg Mapy Akustycznej Miasta Krakowa z 2022 r.,
- granica pasa o szerokości 50 m, izolującego teren cmentarny;
- granica pasa o szerokości 150 m, izolującego teren cmentarny;
- zasięg terenów w odległości 20 m od osi skrajnego istniejącego toru;
- odległość 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- strefa 20 m od granicy obszaru kolejowego;
- istniejące główne trasy rowerowe;

W §6 ustaleń projektu planu szczegółowo określono zasady zagospodarowania terenów.

W §7 ustaleń projektu planu, m.in. w oparciu o wytyczne konserwatorskie oraz analizy uwarunkowań przestrzennych, w tym przeprowadzoną inwentaryzację urbanistyczną, szczegółowo określono m.in.:

- elementy układu urbanistycznego podlegające ochronie,
- zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej,
- ogólne zasady kształtowania zabudowy,
- zasady dotyczące kształtowania elewacji budynków,
- zasady kształtowania dachów,
- zasady dotyczące inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej,
- zasady sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych,
- zasady iluminacji obiektów zabytkowych i zieleni.

W §8 ustaleń projektu planu szczegółowo określono m.in.:

- zasady ochrony krajobrazu warownego,
- zasady kształtowania i urządzania zieleni,
- zasady zagospodarowania terenów w obrębie **strefy zieleni**,
- zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

W §9 ustaleń projektu planu uwzględniono zasady kształtowania krajobrazu.

W §10 ustaleń projektu planu uwzględniono elementy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W §11 ustaleń projektu planu szczegółowo określono zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych.

W §12 ustaleń projektu planu szczegółowo określono zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

W §13 ustaleń projektu planu szczegółowo określono zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

W §14 ustaleń projektu planu szczegółowo określono zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego, w tym możliwości lokalizacji miejsc postojowych naziemnych i podziemnych.

W Rozdziale III ustaleń projektu planu, w §16-§29 szczegółowo określono przeznaczenie ww. terenów, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania ww. terenów.

Bilans terenów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rogatka Warszawska” przedstawia się następująco:

BILANS		
Przeznaczenie	Powierzchnia	
	[ha]	[%]
MW	1,63	22,12
MW/U	0,97	13,16
U	0,55	7,46
ZPf	2,67	36,23
KP	0,17	2,31
KDZ	0,09	1,22
KDD	1,08	14,65
KU	0,21	2,85
SUMA:	7,37	100,0

6. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rogatka Warszawska” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia zmiany Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

W oparciu o indywidualne cechy struktury przestrzennej i zróżnicowane zagospodarowanie obszarów miasta wyodrębniono 63 strukturalne jednostki urbanistyczne. Podział na strukturalne jednostki urbanistyczne ma na uwadze konieczność agregacji dotychczasowych jednostek urbanistycznych w większe zespoły, o zauważalnej jednorodności funkcjonalno-przestrzennej.

Dla każdej strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały określone *główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej* oraz zasady realizacji funkcji dopuszczalnych. Ponadto, w wydzielonych strukturalnych jednostkach urbanistycznych wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (*funkcje terenu*). W ramach strukturalnej jednostki

urbanistycznej zostały wyznaczone także *standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych.*

Określony w Studium sposób kształtowania funkcji podstawowej oraz dopuszczalnej, uściślają ustalenia kart dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych.

6.1. Kategorie terenów (funkcje) występujące na obszarze objętym planem

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rogatka Warszawska” znajduje się w granicy strukturalnej jednostki urbanistycznej wskazanej w Studium pod nr 9 **Cmentarz Rakowicki** i obejmuje kategorie terenów o następujących funkcjach i kierunkach zagospodarowania wprowadzonych w ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium:

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

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, zielenią urządzonej i nieurządzonej m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

ZU – Tereny zieleni urządzonej

Funkcja podstawowa – Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zielenią izolacyjną, zielenią forteczną, zielenią założoną zabytkową wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

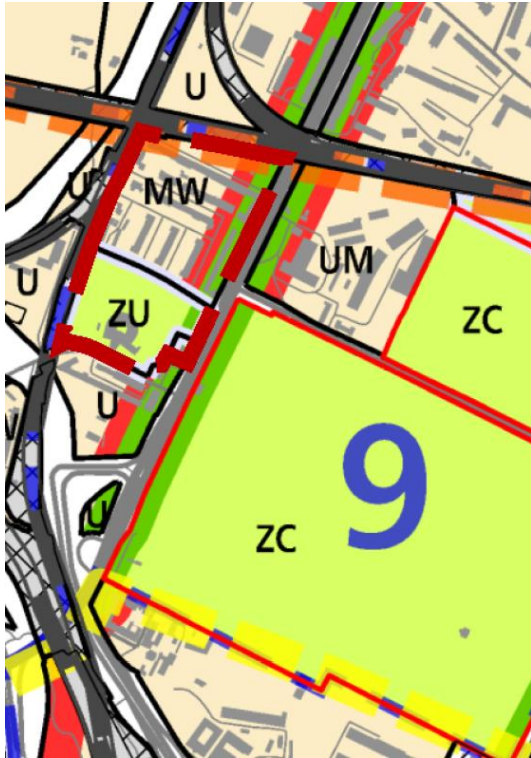
Funkcja dopuszczalna – Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie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

U – Tereny usług

Funkcja podstawowa - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi

towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

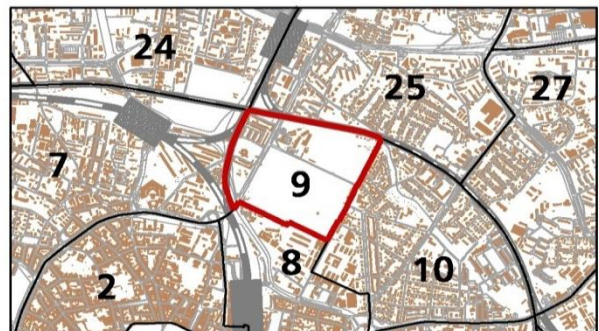
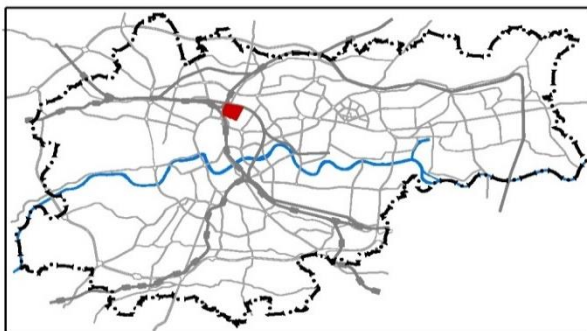
Funkcja dopuszczalna - Zieleń urządzona i nieurzadzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.



Rysunek 3 Kierunki zagospodarowania wyodrębnionych kategorii terenów. Plansza K1 Studium.

6.2. Ustalenia strukturalnych jednostek urbanistycznych z KARTY JEDNOSTKI 9 - CMENTARZ RAKOWICKI

JEDNOSTKA:	9
POWIERZCHNIA:	70.69 ha
NAZWA:	CMENTARZ RAKOWICKI



KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Istniejący cmentarz Rakowicki do uzupełnień i ochrony jako nekropolia o znaczeniu ponadlokalnym;
- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym do przekształceń i uzupełnień;

<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do utrzymania i uzupełnień; • Istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe do utrzymania w formie zieleni urządzonej. 	
funkcja terenu	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny zabudowy mieszkaniowej (MW); • Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM); • Tereny usług (U); • Tereny cmentarzy (ZC); • Tereny zieleni urządzonej (ZU); • Tereny kolejowe (KK); • Tereny komunikacji (KD).
standardy przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałów zabudowy i zabudowy pierzejowej; • Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły zabudowy usługowej; • Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż al. 29 Listopada min. 20%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) min. 30%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%; • Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 70%.
wskaźniki zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 20m; • Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM) do 20m; • Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 25m, a wzdłuż ul. Rakowickiej do 11m; • Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 30%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż al. 29 Listopada do 100%.

<p>środowisko kulturowe</p>	<p>Jednostka zawiera się w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego Kleparza. Występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków: fort „Luneta Warszawska” oraz południowa część Cmentarza Rakowickiego.</p> <p>Strefy ochrony konserwatorskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buforowa obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje jednostkę, z wyjątkiem części po płn. stronie ulic Księdza Biskupa Jana Prandoty i Rogatka; • Ochrony wartości kulturowych: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje jednostkę, z wyjątkiem fragmentu w płn.-zach. części; • Ochrony sylwety Miasta: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje całość jednostki; • Ochrony i kształtowania krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje całość jednostki; • Nadzoru archeologicznego: <ul style="list-style-type: none"> – obejmuje całość jednostki. <p>Wskazania dla wybranych elementów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cmentarz Rakowicki – zachowanie układu urbanistycznego; • Fort „Luneta Warszawska” – ochrona i poszukiwanie funkcji z uwzględnieniem miejsca pamięci narodowej; <p>Miejsca Pamięci Narodowej: (objęcie ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ul. Kamienna 16 - fort „Luneta Warszawska”, więzienie gestapo w okresie okupacji niemieckiej, więzienie UB w okresie stalinizmu, do 1950 r.
<p>środowisko przyrodnicze</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Enklawy zieleni – obszary o wysokich walorach przyrodniczych (wg Mapy roślinności rzeczywistej); • Parki rzeczne (fragmentarycznie); • Obszary wymiany powietrza (fragmentarycznie); • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej $Q_{0,1\%}$ (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie; • Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej $Q_{1\%}$ (rzeka Prądnik) – fragmentarycznie; • Przez jednostkę przebiega orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450; • Korytarz ekologiczny rzeki Prądnik (Białucha); • Strefa kształtowania systemu przyrodniczego.
<p>komunikacja</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Drogi układu podstawowego i lokalne: <ul style="list-style-type: none"> – al. 29 Listopada – w klasie Z, – ul. Rakowicka – w klasie L; • Transport zbiorowy: <ul style="list-style-type: none"> – linia tramwajowa w ul. Rakowickiej,

	<ul style="list-style-type: none"> – linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas; • Otoczenie strefy ograniczonego parkowania; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe. 		
infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> • Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną; • Obszar wymagający budowy lub rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego – północno-zachodnia część jednostki; • Niewielki fragment zachodniej części jednostki zlokalizowany w priorytetowym obszarze wskazanym do zmiany technologii grzewczej; • Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wskazane do skablowania; • Planowane poszerzenie cmentarza Rakowickiego w rejonie al. 29 Listopada; <p>Ograniczenia wynikające z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz magistral wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych; • Lokalizacji cmentarza Rakowickiego. 		
BILANS TERENU			
szczegółowy	MW	4.67	6.61
	UM	5.69	8.05
	U	3.06	4.34
	ZC	42.69	60.39
	ZU	7.31	10.34
	KK	1.98	2.80
	KD	5.29	7.48
		70.69 ha	100 %

6.3. Zakres i kryteria zapewnienia zgodności planów miejscowych z Studium

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, m.in. poprzez:
 - koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - lokalizację zabudowy usługowej wzdłuż ulic (U.1, MW/U.2, MW/U.6),
 - wyznaczenie Terenów: **ZPf.1** i **KP.1** ze wskazaniem jako *główne przestrzenie publiczne*,
 - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu.
- **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.
Zgodne ze Studium jest przeznaczenie terenów w projekcie planu pod **Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych (KU.1)**, oraz **Tereny Komunikacji (KDZ.1, KDD.1, KDD.2)** zgodnie z określoną w Tomie III zasadą: „Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod tereny infrastruktury technicznej oraz 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”.

▪ **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. Cel ten został spełniony poprzez wyznaczenie w planie miejscowym terenu **ZPf.1** celem utrzymania historycznego układu Szlaku Twierdzy Kraków wraz z zabytkowym fortem i wykluczeniem możliwości wprowadzania nowej zabudowy w obrębie ww. układu.

▪ **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 także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności dla mieszkańców. Cel ten został spełniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie Terenów Komunikacji (**KDZ.1, KDD.1, KDD.2**). Ponadto zgodnie z ustaleniami Studium wyznaczono **Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych (KU.1)** celem poprawy polityki parkingowej.

▪ **zasadami dotyczącymi infrastruktury technicznej**

oznacza to utrzymanie istniejących oraz ustalenie zasad rozbudowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które pokrywają równomiernie przedmiotowy obszar.

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 i uzgodnień uzyskanych w ramach procedury określonej w ustawie.

KOMENTARZ

Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Krakowa i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia planu.

- Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia planu przygotowywanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w Uzasadnieniu do projektu Uchwały.
- Zapewnienie zgodności projektu planu z ustaleniami Studium należy do organu sporządzającego plan, tj. do Prezydenta Miasta Krakowa.

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

W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej). 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 oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy ustalono w §6 i §7 ustaleń projektu planu.

Ponadto projekt planu został skierowany celem opiniowania do Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Szczegółowe zapisy planu mają na celu m.in.: ochronę wartości kulturowych, ochronę historycznego założenia obronnego - Twierdzy Kraków, ochronę elementów środowiska kulturowego jakim jest fort, kształtowanie przestrzeni publicznych, a także ochronę i kształtowanie zieleni.

Powyższe zostało zrealizowane poprzez ustalenie w:

- §7 projektu planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy m.in.: zasad sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej, zasad dotyczących elewacji budynków, zasad kształtowania dachów, w tym stosowanych materiałów i kolorystyki, zasad dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej, zasad sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, zasad iluminacji obiektów zabytkowych i zieleni.
- §8 projektu planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in.: zasad zagospodarowania terenów w obrębie strefy zieleni w §8 ust. 6,
- §9 projektu planu zasad ochrony krajobrazu,
- §10 projektu planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- §11 projektu planu zasad zgodnie z wymaganiami wynikającymi z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- §16-§29 projektu planu szczegółowych zasad kształtowania zabudowy.

Ponadto, na rysunku projektu planu oprócz ww. elementów projektu planu, wskazano: Fort 12 „Luneta Warszawska” wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3) wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w §8 projektu planu. W obszarze objętym planem występują siedliska chronionych gatunków zwierząt a także wskazano: ujęcie wód podziemnych – studnię awaryjnego zaopatrzenia w wodę (woda niezdatna do spożycia przez ludzi), granicę pasa o szerokości 50 m, izolującego teren cmentarny oraz granicę pasa o szerokości 150 m, izolującego teren cmentarny (Cmentarz Rakowicki).

Ponadto projekt planu został skierowany do zaopiniowania/uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Dyrektorem Wydziału Kształtowania Środowiska UMK.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w §10 projektu planu. Z kolei szczegółowe zasady kształtowania zabytkowej zabudowy określono w Rozdziale III projektu planu.

Ponadto, na rysunku projektu planu wskazano: Fort 12 „Luneta Warszawska” wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków, budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne obszarowe ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych, głównych osi widokowych, głównych punktów widokowych oraz strefę szczególnej ekspozycji.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

zostały uwzględnione poprzez ustalenia projektu planu zawarte w: §7 ust. 3 pkt 5, §14 ust. 6 pkt 1, §14 ust. 7 pkt 2 lit. c.

Ponadto projekt planu został skierowany do opiniowania przez Powiatową Społeczną Radę ds. Osób Niepełnosprawnych, a także do opiniowania i uzgodnień ustawowych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad kształtowania zabudowy tak by maksymalnie wykorzystać przestrzeń, które zostały zawarte w §7 tekstu planu,
- wskazanie obszarów rozwojowych tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową),
- uwzględnienie ekonomicznych skutków realizacji ustaleń planu, np. określenie przyszłych kosztów wypłaty odszkodowań wypłacanych wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, co ma odzwierciedlenie w dokumencie Prognozy skutków finansowych.

7) prawo własności

zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (tereny komunikacji). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach 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, zgodnie z art. 36 ustawy.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

uwzględniono poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu z Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Warszawie, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Katowicach, Szefem Agencji Wywiadu.

9) potrzeby interesu publicznego

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

- ochrona i urządzenie terenów zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

W tekście planu zawarto ponadto:

- §8 projektu planu wymagań dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- §10 projektu planu ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- §11 projektu planu zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych,
- §13 projektu planu zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- §14 projektu planu zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.

Ponadto, w trakcie rozpatrywania wniosków do projektu planu wazono interes prywatny i interes publiczny przy podejmowaniu decyzji o uwzględnieniu wniesionych postulatów.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

zostały uwzględnione poprzez określenie w:

- §7 ust. 9 projektu planu zasad dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej),
- §8 ust. 13 projektu planu zasad wykonywania odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi,
- §13 projektu planu zasad utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury 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 6 kwietnia do 8 maja 2018 r., a także dostęp do informacji publicznej, w tym Biuletynu Informacji Publicznej.
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 1 do 31 października 2023 r.
- możliwość uczestnictwa w zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej dnia 17 listopada 2023r.

- zgłaszanie uwag do projektu planu, dla których termin wnoszenia upłynął dnia 14 listopada 2023 r.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

zostało zrealizowane w sposób wynikający z przepisów. Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902 ze zm.) każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Wszelkie informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu oraz dokumentacja prac planistycznych są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa na stronie internetowej: <http://www.bip.krakow.pl>

Ponadto, ustalając w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę:

- 1) **analizy ekonomiczne**, tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- 2) **analizy środowiskowe**:
 - a) Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru planu,
 - b) Prognozę oddziaływania na środowisko,
 - c) wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK czy Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie).
- 3) **analizy społeczne**, tj. złożone do projektu planu 9 wniosków, które dotyczyły:
 - a) 6 postulatów dotyczyło ochrony fortu oraz przeznaczenia zieleni fortecznej na tereny rekreacyjne bez możliwości zabudowy;
 - b) 4 postulaty dotyczy poprawy komunikacji drogowej w tym realizacji kładki pieszej z Żabińca oraz lokalizacji nowych miejsc postojowych;
 - c) 3 postulaty dotyczyły obniżenia maksymalnej wysokości budynków do 4 kondygnacji;
 - d) 1 wniosek dotyczył utrzymania możliwości inwestycyjnych na ZF.

Rozważając aspekt społeczny, przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostęp mieszkańców do usług publicznych.

Przy kształtowaniu struktur przestrzennych uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych, zgodny ze Studium i wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATA UCHWAŁY

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

Zgodnie z §1 ww. uchwały, Studium uchwalone uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienione uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r., pozostaje aktualne.

Zgodnie z §2 Rada Miasta Krakowa będzie przystępowała do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego albo zmian planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów innych, niż obszary objęte planami wskazanymi w §1 ust. 2.

Podjęcie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rogatka Warszawska” wynika z potrzeby:

- wyznaczenia nowych funkcji dla zabytkowych fortyfikacji poprzez wydobycie ich walorów architektonicznych, kulturowych i krajobrazowych;
- ochrony istniejącej zieleni ze szczególnym poszanowaniem walorów zieleni fortecznej;
- uczytelnienie i ochrona miejsca pamięci narodowej;
- stworzenia warunków dla uzupełnienia istniejącej zabudowy z poszanowaniem zastanych odniesień urbanistycznych i lokalnego kontekstu;
- wskazanie przestrzeni publicznych i ich kształtowanie w oparciu o wysokie standardy estetyczne.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

(na podstawie sporządzonej Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – edycja projektu planu przesłana na posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska. W związku z tym, że Prognoza Finansowa na etapie przesłania do opiniowania i uzgodnień ustawowych nie została zaktualizowana - wynikają różnice)

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rogatka Warszawska”, 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 „Rogatka Warszawska”.

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, urządzenie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

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

Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rogatka Warszawska”

Lata	Wydatki Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
		Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	3 890 992				-3 890 992
2	3 890 992			0	-3 890 992
3	3 890 992	137 650		0	-3 753 342
4	3 890 992	137 650			-3 753 342
5	3 890 992	137 650	74 196		-3 679 145
6	3 890 992		111 295		-3 779 697
7			185 491		185 491
8			370 982		370 982
9			370 982		370 982
10			370 982		370 982
	23 345 950	412 950	1 483 929	0	-21 449 071

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 21 449 000 zł, niemniej jednak jest on zależny w dużym stopniu od potencjalnych wpływów podatkowych. Największą pozycję stanowią jednak wydatki.

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

V. PODSUMOWANIE

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