

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 „RAJSKO II”**



styczeń 2025 r.

## SPIS TREŚCI

<b>SPIS TREŚCI .....</b>	<b>2</b>
<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 .....	8
6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu .....	9
7. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem .....	10
8. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium .....	15
<b>II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>20</b>
1) wymagania ładów przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, .....	20
2) walory architektoniczne i krajobrazowe, .....	20
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, .....	20
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, .....	21
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, .....	21
6) walory ekonomiczne przestrzeni, .....	21
7) prawo własności, .....	22
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, .....	22
9) potrzeby interesu publicznego, .....	22
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, .....	22
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej .....	24
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych .....	24
13) sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 3 ustawy .....	24
14) sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 4 ustawy .....	26
<b>III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY .....</b>	<b>26</b>
<b>IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY .....</b>	<b>27</b>
<b>V. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>28</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 „Rajsko II”, zwanego dalej planem, jest Uchwała Nr CIV/2694/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania niniejszego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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), a także zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587), w związku z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

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 „Rajsko II”. Obowiązek ten wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 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.

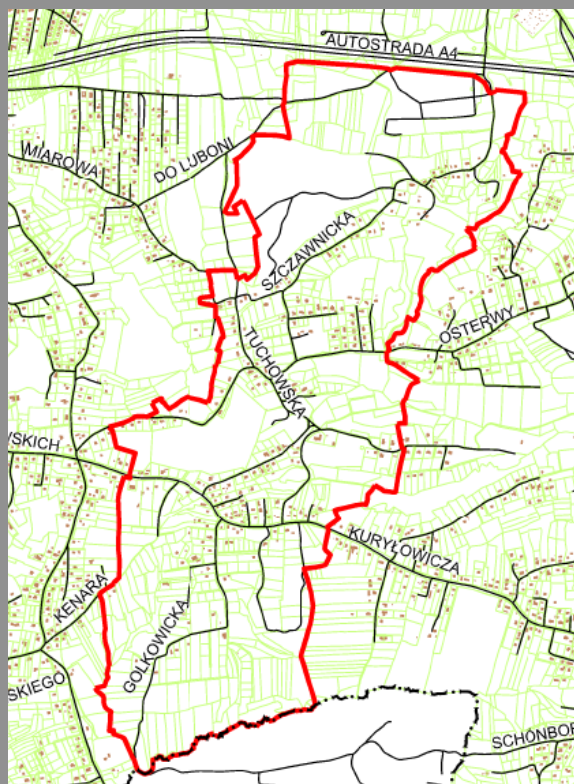
### Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 187,91 ha położony jest na terenie Dzielnicy X Swoszowice, w południowej części Krakowa, w obrębie ewidencyjnym Podgórze.

Granice planu obejmują obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rajsko” uchwalonego Uchwałą Nr XC/1325/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2013 r. oraz kilku działek położonych w rejonie ulic Tuchowskiej, Grawerskiej i Miarowej, nie objętych dotychczas ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### Przedmiotowy obszar ograniczony jest:

- od północy terenami autostrady A4 oraz granicą obowiązującego mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap A” [obszar nr 114];
- od wschodu granicami obowiązujących mpzp obszarów „Kosocice II” i „Soboniowice”;
- od południa granicą miasta z gminą Wieliczka;
- od zachodu granicą obowiązujących mpzp obszarów „Wróblowice”, Wróblowice II - etap A” i „Swoszowice – Wschód” oraz sporządzanego mpzp obszaru „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa – etap B podetap 3” [obszar nr 113].



Rys. 1. Granice opracowania.

## 2. PRZEBIEG PROCEDURY PLANISTYCZNEJ.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko II” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr CIV/2694/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko II”.

W dniu 29 czerwca 2018 r. zostało opublikowane ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko II”, w którym termin składania wniosków określono na dzień 28 września 2018 r.

W dniach 21 czerwca 2018 r. i 29 czerwca 2018 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy określone ustawą.

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 27 czerwca 2022 r. projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa.

Wnioski złożone w terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3368/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 listopada 2022 r. Złożono 51 wniosków, które zostały rozpatrzone w następujący sposób: 21 uwzględniono częściowo, 30 nie uwzględniono.

W listopadzie 2022 r. przekazano projekt planu do opiniowania i uzgodnień ustawowych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uzyskane opinie i uzgodnienia wymagały wprowadzenia korekt do projektu planu i w kwietniu 2023 r. projekt planu został ponownie wysłany do opiniowania i uzgodnień.

Ponadto w dniu 21 lipca 2023 r. wystąpiono o zaopiniowanie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne do Małopolskiej Izby Rolniczej w Krakowie i do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych (grunty leśne o pow. 0,0131 ha). Po uzyskaniu pozytywnych opinii pismami z dnia 19 października 2023 r. wystąpiono o wyrażenie zgody odpowiednio do Marszałka Województwa Małopolskiego i Ministra Klimatu i Środowiska.

Po uzyskaniu pozytywnych decyzji skorygowano projekt planu i w marcu 2024 r. przekazano projekt planu do ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii, 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 6 maja 2024 r.

Wyłożenie do publicznego wglądu trwało od dnia 14 maja do dnia 12 czerwca 2024 r., a termin składania uwag został określony na dzień 26 czerwca 2024 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 11 czerwca 2024 r., przeprowadzona została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 183 uwagi i 1 pismo nie stanowiące uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa (Zarządzenie Nr 1941/2024 z dnia 12 lipca 2024 r.) w następujący sposób: 1 uwzględniono, 36 uwzględniono częściowo, 3 uwzględniono częściowo jako zgodne z projektem planu, 143 nieuwzględniono.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej. Do projektu planu wprowadzono zmiany a następnie w lipcu 2024 r. wysłano ponownie do opiniowania i uzgodnień.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii, część projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko została wyłożona do publicznego wglądu w niezbędnym zakresie. Ogłoszenie i Obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa w tej sprawie zostało opublikowane w dniu 23 sierpnia 2024 r.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu odbyło się w dniach od 2 do 30 września 2024 r., a termin składania uwag został określony na dzień 14 października 2024 r. W okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 5 września 2024 r., przeprowadzona została dyskusja publiczna w zakresie wprowadzonych zmian.

W terminie składania uwag złożono 2 pisma nie stanowiące uwag, które rozpoznano Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2849/2024 z dnia 30 października 2024 r. W związku z brakiem uwag do wyłożonej do publicznego wglądu części projektu planu nie jest wymagane ponowienie procedury planistycznej.

### **3. UWARUNKOWANIA DETERMINUJĄCE ROZWIĄZANIA PLANISTYCZNE.**

Obszar objęty planem wymaga wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, kształtowanie przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Sporządzone analizy wskazują, że przystąpienie do sporządzania planu dla obszaru „Rajsko II” było celowe i uzasadnione. Głównym założeniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko II” jest określenie przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i harmonijnego współistnienia zróżnicowanych funkcji, poprzez:

- ustalenie zasad zagospodarowania terenu umożliwiających kształtowanie i uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w sposób uporządkowany i uwzględniający zagrożenia wynikające z występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- wyznaczenie zasad zagospodarowania terenów pofortecznych;
- wyznaczenie zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru oraz powiązań z układem komunikacyjnym miasta.

Obszar objęty planem wymaga wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą relacje z terenami otaczającymi, kształtowanie przestrzeni publicznych i systemów zieleni oraz obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oparto na ustaleniach Studium – omówionych w rozdz. I.8, w którym określono m. in. maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono funkcję podstawową i dopuszczalną (uzupełniającą), a także:

- innych opracowaniach,
- strukturze własności gruntów,

- aktualnym stanie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, 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 pozwoleniach na budowę,
- wnioskach wydziałów i jednostek Urzędu Miasta Krakowa oraz wnioskach instytucji i organów zawiadomionych o przystąpieniu do planu,
- wnioskach złożonych po publikacji Ogłoszenia w prasie i Obwieszczenia na tablicach ogłoszeń UMK o przystąpieniu do sporządzania planu.

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

#### 4. INNE MATERIAŁY, ZNACZĄCE DLA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

##### 1) *Analizy widokowe*

W obszarze w granicach działek nr 6/1 i 6/3 obr. 94 Podgórze znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: Fort 51 „Rajsko” (nr rej. A-1140, decyzja z dnia 25.11.2005 r.) w Krakowie, przy ul. Droga Rokadowa, zbudowany w latach 1881-1884.

W ewidencji zabytków znajdują się: szanice, obiekty użyteczności publicznej i architektury mieszkalnej:

- 1) zagroda: dom i stodoła drewniane z 1 ćw. XX w., ul. Tuchowska 115;
- 2) zespół dworsko-parkowy w Rajsku, ul. Nad Fosą 32, dwór i park z 2 poł. XIX wieku, dz. nr 75/4, 75/6, 75/11, 75/12, 75/13 obr. 96 Podgórze;
- 3) szaniec IS VII-3 z l. 1887-1888, ul. Jerzego Kuryłowicza;
- 4) szaniec IS VII-4 z l. 1887-1888, ul. Jerzego Kuryłowicza/Gdowska;
- 5) dom drewniany z 1914 r., ul. Jerzego Kuryłowicza 33;
- 6) dom drewniany z 1 ćw. XX w., ul. Jerzego Kuryłowicza 22;
- 7) przebieg ulicy Droga Rokadowa - drogi rokadowej prowadzącej do Fortu nr 51 „Rajsko”, stanowiącej fragment tzw. Wielkiej Rokady Twierdzy Kraków.

Jednostka 53 o bardzo wysokich walorach krajobrazowych, występują duże obszary krajobrazu warownego, w tym zespoły forteczne (fort, szanice). Zachowany układ urbanistyczny dawnej wsi; odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

W krajobrazie dominuje podmiejska zabudowa o niskiej intensywności, w której największy udział mają budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz towarzyszące im budynki gospodarcze i garaże. Ponadto zlokalizowane są m.in. budynki letniskowe, a także obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji. Nieliczna zabudowa usługowa (handlowa) zlokalizowana jest głównie wzdłuż ul. Jerzego Kuryłowicza, a w centralnej części planu mieści się szkoła i budynek przedszkola oraz budynek dawnego dworu w Rajsku wraz z boiskiem klubu KS Rajsko.

W zakresie terenów niezabudowanych największą powierzchnię sporządzanego planu zajmują tereny zieleni nieurządzonej (35,60 %). Znaczącą część stanowią również tereny zajmowane przez zieleń wysoką i lasy (29,37 %) oraz tereny zieleni przydomowej (20,49 %). Obecnie tylko 7,62 % powierzchni planu wykorzystywane jest rolniczo. Tereny zainwestowane (tereny zabudowane, drogi utwardzone, drogi nieutwardzone-gruntowe) łącznie zajmują zaledwie 5,75 % powierzchni planu.

##### 2) *Powiązania zewnętrzne*

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla obszaru, który jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rajsko”. Granica obszaru planu została poszerzona o 1,91 ha.

Przedmiotowy obszar graniczy z następującymi planami miejscowymi:

- **od północy:** obowiązującym od 18 października 2018 r. mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap A” [obszar nr 114],  
*Uchwała Nr CIX/2894/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa” – etap A;*
- **od wschodu:**

- obowiązującym od 22 lipca 2023 r. mpzp obszaru „Kosocice II”,  
*Uchwała Nr CXIII/3050/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kosocice II”;*
- obowiązującym od 21 maja 2014 r. mpzp obszaru „Soboniewice”,  
*Uchwała Nr CIII/1580/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Soboniewice”;*
- sporządzanym mpzp „Soboniewice II”.  
*Uchwała Nr CIV/2695/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Soboniewice II”.*

- **od zachodu:**

- obowiązującym od 24 października 2010 r. mpzp obszaru „Wróblowice”,  
*Uchwała Nr CVIII/1483/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice”;*
- obowiązującym od 24 lutego 2024 r. mpzp obszaru „Wróblowice II – etap A”,  
*Uchwała Nr CXXVII/3488/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wróblowice II – etap A”;*
- obowiązującym od 9 września 2011 r. mpzp obszaru „Swoszowice-Wschód”,  
*Uchwała Nr XXI/243/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Swoszowice-Wschód”;*
- sporządzanym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap B podetap 3” [obszar nr 113].  
*Uchwała Nr LV/1124/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”.*

### **3) Powiązania komunikacyjne**

Obszar położony jest w odległości ok. 10 km od centrum miasta. Podstawowy układ drogowy wewnątrz obszaru składa się z:

- ulicy Jerzego Kuryłowicza – drogi klasy zbiorczej (Z),
- ulic: Szczawnickiej, Tuchowskiej, Rytowniczej, Juliusza Osterwy, Droga Rokadowa – drogi klasy dojazdowej (D).

Ulica Jerzego Kuryłowicza jest drogą kategorii powiatowej, a pozostałe z wyżej wymienionych dróg są drogami kategorii gminnej.

Podstawową rolę w obsłudze komunikacyjnej, pełni bliskość południowego autostradowego obejścia Krakowa autostrady (A4), jednak ważną rolę odgrywają tutaj ulice lokalne, a także ciąg ulic zbiorczych Kuryłowicza i Krzemienieckiej (poza granicą opracowania), które zapewniają komunikację na kierunku wschód-zachód. Połączenie w kierunku północnym możliwe jest dzięki przejazdowi pod autostradą w ciągu ul. Do Luboni lub ponad autostradą w ciągu ul. Niebieskiej (poza granicą opracowania).

### **4) Powiązania przyrodniczo-rekreacyjne**

Obszar opracowania nie stanowi wyodrębnionej i samodzielnej jednostki przyrodniczej, ale dzięki powiązaniom z otaczającymi ją elementami przyrodniczymi funkcjonuje w ramach spójnego systemu. Powiązania przyrodnicze obszarów cennych realizowane są poprzez sieć powiązań nazwanych korytarzami ekologicznymi.

W układzie korytarzy ekologicznych szczególną rolę w omawianym obszarze odgrywają doliny cieków tzw. wodne korytarze ekologiczne stanowiące szkielet powiązań przyrodniczych, łączących omawiany obszar z terenami sąsiednimi. Stanowią one istotne trasy migracji gatunków. Na uwagę zasługuje tu Dolina Kosocicka (dopływy Malinówki), Dolina Pokrzywki (potok Cyrkówka), Dolina Luboń (Dopływ z Kurdwanowa).

Powiązania przyrodnicze z obszarami sąsiednimi wytworzone są także poprzez tereny otwarte (rolne, łąkowe) oraz pasma zadrzewień. Na kierunku zachodnim, istotne bezpośrednie powiązanie zachodzi pomiędzy Lasem Kosocickim, a terenami leśnymi w obszarze Swoszowice (Lasem Duchackim). W kierunku wschodnim są one wytworzone poprzez zadrzewienia w obrębie Doliny Kosocickiej.

Obszar „Rajsko II” najbardziej jest izolowany w północnej części poprzez autostradę A4. Możliwe jest powiązanie obszaru z innymi cennymi przyrodniczo terenami, zwłaszcza położonymi na wschód – przede wszystkim Potokiem Swoszowickim, Lasem Duchackim czy Doliną Kosocicką.

### 5) Chłonność terenu

Na potrzeby opracowania dokonano analizy możliwości rozwoju zabudowy w obszarze objętym planem. Nowe zainwestowanie stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym.

## 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 oraz ekofizjografię. Kierunki zagospodarowania obszaru „Rajsko II” wynikające z uzyskanych informacji i materiałów zawarte zostały w dokumencie *Analiza i ocena stanu istniejącego oraz synteza uwarunkowań*.

Obszar sporządzanego planu miejscowego obejmuje w części tereny zainwestowane. Zabudowa jest mało intensywna i w zdecydowanej większości niska, głównie jednorodzinna, w niewielkiej części z usługami. Koncentruje się wzdłuż istniejących ulic. Obszar sporządzanego planu miejscowego obejmuje również tereny niezabudowane, a w obszarze planu występują liczne osuwiska.

W strukturze krajobrazowej obszaru znaczącą rolę odgrywa ukształtowanie terenu, w tym powierzchnie o spadkach powyżej 12% predysponowane do występowania ruchów masowych.

Zawarte w syntezie uwarunkowań zagadnienia odnoszące się do infrastruktury technicznej zawarto w rozdz. II.10.

Ustalone planem miejscowym zainwestowanie powinno stanowić kontynuację istniejącej zabudowy jednorodzinnej, przy uwzględnieniu ww. uwarunkowań. Wskazania syntezy zostały uwzględnione w projekcie planu.

## 6. Stan zagospodarowania oraz bilans użytkowania terenu

Obszar planu charakteryzuje się podmiejską zabudową o niskiej intensywności, w której największy udział mają budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz towarzyszące im budynki gospodarcze i garaże. W Rajsku zabudowa zagrodowa została przekształcona, albo jest w trakcie przekształcania w zabudowę typowo jednorodzinną. Nieliczna zabudowa usługowa – handlowa zlokalizowana jest głównie wzdłuż ul. Jerzego Kuryłowicza. W centralnej części planu – w rejonie skrzyżowania ulic Tuchowskiej i Juliusza Osterwy – mieści się szkoła i budynek przedszkola, a przy ulicy Nad Fosą budynek dawnego dworu w Rajsku oraz boiska klubu KS Rajsko. Wyróżniającym się elementem krajobrazu jest zlokalizowany w centralnej części obszaru objętego opracowaniem fort 51 „Rajsko”. Ponadto na obszarze opracowania zlokalizowane są budynki letniskowe i kilka altan. Pozostałe zainwestowanie to obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji oraz budynki gospodarcze takie jak przepompownia ścieków, zbiorniki wody MPWiK Kraków, maszt z przekaźnikami telefonii komórkowej.

Tabela 1. Bilans terenów istniejących

<b>Budynki i obiekty</b>		
budynki mieszkaniowe jednorodzinne	2,55	1,36%
budynki mieszkaniowe jednorodzinne z usługami	0,07	0,04%
budynki usługowe	0,11	0,06%
budynki gospodarcze	0,50	0,27%
budynki infrastruktury	0,04	0,02%
garaże	0,22	0,12%
altany, wiaty, szklarnie	0,09	0,05%
fort	1,99	1,06%
brak danych	0,07	0,04%



<b>Suma powierzchni budynków i obiektów</b>	5,64	3,00%
<b>Tereny niezabudowane</b>		
zielen przydomowa (w tym dojścia i dojazdy)	38,50	20,49%
zielen towarzysząca obiektom sportowym	1,80	0,95 %
zielen nieurządzona	66,90	35,60%
zielen wysoka	30,84	16,41%
lasy	24,36	12,96%
tereny rolne	14,31	7,62%
wody powierzchniowe	0,40	0,22%
drogi utwardzone	4,10	2,20%
drogi gruntowe	1,03	0,55%
<b>Suma powierzchnia niezabudowanej</b>	<b>182,26</b>	<b>97,00%</b>
<b>SUMA</b>	<b>187,90</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 2. Bilans ogólny terenów w obszarze mpzp „Rajsko II”

<b>BILANS</b>		
<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia</b>	
	<b>[ha]</b>	<b>[%]</b>
MN	40,54	21,57
MNi	0,06	0,03
MNos	0,81	0,43
MN/U	1,47	0,78
U	0,32	0,17
Uo	0,25	0,13
US	2,21	1,18
ZP	0,37	0,20
R	59,24	31,53
Rp	0,95	0,51
Rz	35,81	19,06
ZL	24,65	13,12
ZPf	9,27	4,93
ZPb	2,71	1,44
WS	0,39	0,21
KU	0,25	0,13
KDZ	1,33	0,71
KDL	0,61	0,32
KDD	5,93	3,15
KDW	0,50	0,27
KDX	0,04	0,02
W	0,20	0,11
<b>SUMA</b>	<b>187,91</b>	<b>100,00</b>

## 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 postępowo w

zgodzie z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie Studium.

W projekcie planu przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy na podstawie ustaleń Studium, istniejącego zainwestowania, a także w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu. Ponad 65% terenu planu stanowi zieleń nieurządzona, a także zieleń wysoka i lasy, a w krajobrazie obszaru wyróżnia się również fragmenty zespołu fortyfikacji Twierdzy Kraków z szańcami IS VII-3, IS VII-4 i Fortem 51 „Rajsko”,

W projekcie planu miejscowego obszaru „Rajsko II” z uwzględnieniem wskazań Studium, stanu istniejącego oraz wniosków właścicieli wyznaczone zostały tereny inwestycyjne i do zainwestowania:

- **MN.1-MN.23** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną.

Ustalono:

- nakaz kształtowania zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- możliwość lokalizacji altan,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,4,
- maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
- maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i altan: 5 m;

- **MNi.1** jako **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną,

Ustalono:

- zakaz lokalizacji nowych budynków,
- zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
- maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

- **MNos.1–MNos.3** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska**, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Ustalono:

- zakaz lokalizacji nowych budynków,
- dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy,
- dopuszczenie remontu i przebudowy przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i wyrobów budowlanych nie zwiększających istniejącego obciążenia gruntu,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
- maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej: 5 m;

- **MN/U.1-MN/U.6** jako **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi.

Ustalono:

- nakaz kształtowania zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- możliwość lokalizacji garaży i budynków gospodarczych i altan,
- minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **70 %**,
- wskaźnik intensywności zabudowy:
  - dla terenów: MN/U.1, MN/U.3-MN/U.6: 0,1 - 0,4,
  - dla terenu MN/U.2: 0,1 - 0,85,
- maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
- maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 5 m;

- **U.1, U.2 jako Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,  
Ustalono:
  - dopuszczenie lokalizacji garaży,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
  - wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,4,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
  - maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garaży wolnostojących: 5 m;
- **Uo.1 jako Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu: oświaty, nauki, kultury, administracji, sportu, zdrowia,  
Ustalono:
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono możliwość lokalizacji w budynkach funkcji usługowych innych niż wskazane w przeznaczeniu podstawowym, których łączna powierzchnia nie będzie przekraczać 20 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków.
  - dopuszczenie lokalizacji placów zabaw,
  - dopuszczenie lokalizacji terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 63%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy: 0,35-0,6;
  - maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: 9 m;
- **US.1 jako Teren sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji,  
Ustalono:
  - dopuszczenie lokalizacji przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych oraz innych przekryć o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych nad terenowymi obiektami i urządzeniami sportu i rekreacji,
  - lokalizację: placów zabaw,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 63%,
  - wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03-0,4,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: 9 m;
- **ZPf.1-ZPf.4 jako Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni towarzyszącą obiektom fortecznym.  
Ustalono:
  - dopuszczenie lokalizacji w obiektach zespołu Fortu - ZPf.1 funkcji usługowej z zakresu: kultury, edukacji, rekreacji, turystyki, w tym funkcji hotelowej, gastronomii i handlu,
  - zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - w terenie ZPf.1: 60%,
    - w terenach ZPf.2 - ZPf.4: 80%,
  - w terenie ZPf.1 maksymalną wysokość zabudowy: 7,5 m,
  - maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej: 5 m;
- **ZPb.1-ZPb.14 jako Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenie, ogrody lub zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym.  
Ustalono:
  - zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %,
  - maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej: 5 m;
- **Tereny Komunikacji:**

- drogi publiczne: **KDZ.1, KDL.1, KDD.1-KDD.11.**  
Ustalono:
  - zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - dopuszczenie obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- drogi wewnętrzne: **KDW.1-KDW.6**  
Ustalono: maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- ciąg pieszy **KDX.1.**  
Ustalono: maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- **KU.1 jako Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking dla pojazdów.  
Ustalono:
  - zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
  - maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej: 5 m;
- **W.1 jako Teren infrastruktury technicznej - wodociągi**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej.  
Ustalono:
  - utrzymanie istniejących zbiorników wodociągowych wraz ze strefą ochronną w granicach istniejącego ogrodzenia,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 81%,
  - wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,3,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 5,5 m;

a także tereny z wykluczoną zabudową:

- **ZP.1 jako Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park.  
Ustalono:
  - zakaz lokalizacji budynków,
  - dopuszczenie lokalizacji:
    - terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
    - placów zabaw dla dzieci (ogródków jordanowskich),
    - ścieżek dydaktycznych,
    - altan,
    - kładek pieszych,
    - wybiegu dla psów;
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- **R.1-R.16 jako Tereny rolnicze**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne.  
Ustalono:
  - dopuszczenie lokalizacji tras konnych,
  - zakaz lokalizacji budynków,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %,
  - maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej: 5 m;
  - w terenach R.1 i R.2 w obszarze wyznaczonym granicą ograniczonego użytkowania dla autostrady A-4 - podobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego - zakaz produkcji rolnej, z wyjątkiem upraw roślin nasiennych i przemysłowych;

- **Rp.1** jako **Teren rolniczy**, o podstawowym przeznaczeniu pod łąki, pastwiska.  
Ustalono:
  - zakaz lokalizacji budynków,
  - zakaz nasadzania krzewów i zieleni wysokiej,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %,
  - maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej: 5 m;
- **Rz.1 - Rz.13** jako **Tereny rolnicze**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne.  
Ustalono:
  - dopuszczenie zalesień,
  - dopuszczenie lokalizacji tras konnych,
  - zakaz lokalizacji budynków,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %,
  - maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej: 5 m;
- **ZL.1 - ZL.21** jako **Tereny lasów**, o podstawowym przeznaczeniu pod lasy.  
Ustalono:
  - zakaz lokalizacji budynków,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90 %;
- **WS.1** jako **Teren wód powierzchniowych śródlądowych**, o podstawowym przeznaczeniu pod staw wraz z jego obudową biologiczną.  
Ustalono:
  - zakaz lokalizacji budynków,
  - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 95 %,
  - maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej: 5 m.

W całym obszarze objętym planem (za wyjątkiem terenów osuwisk, stref buforowych osuwisk) dla istniejących budynków ustalono możliwość m. in. rozbudowy w zakresie docieplenia, wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania mają na celu wykorzystanie istniejących dróg oraz umożliwienie rozwoju układu komunikacyjnego z uwzględnieniem roli transportu publicznego.

W obszarze planu występują liczne osuwiska, jak również tereny zagrożone ruchami masowymi. W marcu 2019 r. po konsultacji z Geologiem Powiatowym otrzymano materiały dotyczące zweryfikowanych osuwisk w ramach SOPO (W/I/1233/WS/282019 z dnia 05.04.2019 r.), wprowadzono nowe granice osuwisk jako właściwe.

Ponadto Wydział Kształtowania Środowiska w lipcu 2022 r. (WS-10.643.11.2022.ŁŚ z dnia 12 lipca 2022 r. – w postaci bazy cyfrowych danych) przesłał uaktualnioną wersję opracowania „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10000”, pozyskane dane zostały uwzględnione w projekcie planu. Zawarte w kartach rejestracyjnych osuwisk wskazania dla osuwisk oraz stref buforowych zostały zastosowane w zapisach projektu planu.

W projekcie planu zastosowano następujące rozwiązania:

- ustalono przeznaczenie **MNi** dla działki, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MN, jednakże według kierunków Studium znajduje się w terenie ZR,
- ustalono przeznaczenie **MNos** dla działek, na których znajduje się zabudowa, a które znajdują się w osuwisku lub strefie buforowej,
- ustalono przeznaczenie **MN**, **MN/U** lub **U** jeżeli część działki jest w osuwisku lub strefie buforowej, ale można zlokalizować budynek poza (tj. teren inwestycyjny z możliwością bilansowania terenu biologicznie czynnego w osuwisku i strefie buforowej).

Dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w terenie o kierunku przyjętym w Studium jako ZR ustalono przeznaczenie **ZPb**.

Dla obszarów wskazanych do zwiększania lesistości (z wytycznych Zarządu Zieleni Miejskiej) ustalono przeznaczenie **Rz**.

W obszarze planu znajdują się kompleksy leśne. Największy położony jest w północnej części planu, w rejonie ul. Szczawnickiej. Pozostałe, mniejsze kompleksy leśne porozmieszczane są w całym obszarze objętym projektem planu. Dla fragmentów kompleksów leśnych znajdujących się w rejonie ulic Szczawnickiej, Tuchowskiej, Nad Fosą i Władysława Bełzy wystąpiono i uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

## **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 kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

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

W obowiązującym Studium 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.

### Zapisy ustaleń Studium:

Obszar planu znajduje się w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 53 SWOSZOWICE - RAJSKO i dla tego obszaru został ustalony następujący kierunek zagospodarowania:

#### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:**

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ul. Zakopiańską i ul. Krzemieniecką.

#### **2) Standardy przestrzenne i wskaźniki zabudowy:**

- Zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- Budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy dla tego rejonu;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i zespoły usługowe;
- 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;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 70%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 90%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) min. 90%.
- W sytuacji, gdy istniejące zainwestowanie nie pozwala na spełnienie ustalonego w jednostce wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstwo od tej wartości o 10%.

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m;
- Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20%.

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

#### • MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

o **funkcji podstawowej**: 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);

oraz **funkcji dopuszczalnej**: 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 nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

#### • ZU – Tereny zieleni urządzonej

o **funkcji podstawowej**: różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zieleń izolacyjna, zieleń forteczną, zieleń założeń zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne;

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

#### • ZR – Tereny zieleni nieurządzonej

o **funkcji podstawowej**: różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne;

oraz **funkcji dopuszczalnej**: 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

o **funkcji podstawowej**: 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;

oraz **funkcji dopuszczalnej**: parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

### 4) Elementy środowiska kulturowego:

- Studium dla przedmiotowego obszaru wskazuje:

W jednostce liczne obiekty ujęte w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (m.in. fort: „Rajsko”). W ewidencji obiekty użyteczności publicznej i architektury mieszkalnej.

Jednostka o bardzo wysokich walorach krajobrazowych, w tym doliny o naturalnym przebiegu rzeki Wilgi; występują duże obszary krajobrazu warownego, w tym zespoły forteczne (forty, szaniec, ostrogi). Zachowane układy urbanistyczne dawnych wsi; liczne odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków - do zachowania.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- *Ochrony wartości kulturowych:*
  - obejmuje układy urbanistyczne dawnych wsi: Swoszowice; Wróblowice, Zbydniowice, Kosocice i Soboniewice oraz zespoły dworsko-parkowe i zespoły forteczne; (centralna część planu – strefa integracji)
- *Ochrony i kształtowania krajobrazu:*
  - obejmuje całość jednostki;
  - znaczna część jednostki objęta obszarem ochrony krajobrazu warownego B oraz, w obrębie fortów i ich otoczenia, obszarem A;
  - występują punkty i ciągi widokowe o możliwości obserwacji panoram o dużym zasięgu;
- *Nadzoru archeologicznego:*
  - obejmuje prawie całą jednostkę (obejmuje większość obszaru planu z wyłączeniem północno-zachodniej części).

Wskazania dla wybranych elementów:

- Fort „Rajsko” przewidziany jako obiekt muzeum rozproszonego Twierdzy Kraków (wskazanie w Programie Ochrony i Rewitalizacji Zespołu Historyczno-Krajobrazowego Twierdzy Kraków);
- Tereny obejmujące zabytki fortyfikacji Twierdzy Kraków wraz z zielenią forteczną proponowane do objęcia Parkiem Kulturowym „Rajsko-Kosocice” (wskazany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Małopolskiego);
- Uwzględnienie możliwości obserwacji widoków i panoram z miejsc widokowych.

#### 5) *Środowisko przyrodnicze:*

- Parki rzeczne;
- Obszary o najwyższym i wysokim walorze przyrodniczym (wg Mapy roślinności rzeczywistej);
- Siedliska chronione;
- Użytek ekologiczny „Staw w Rajsku”;
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 451;
- Projektowany obszar ochronny GZWP 451;
- Lasy;
- Strefa lasów i zwiększania lesistości;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza;
- Występowanie osuwisk;
  - Tereny o spadkach powyżej 12%;
  - Występowanie osuwisk – ograniczenia zabudowy Uchwałą RMK;
  - Obszar ograniczonego użytkowania od autostrady A4.

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. poprawą „komfortu życia” w Mieście poprzez ustalenie właściwych zasad i rozwiązań przestrzennych – w tym uwzględniających poprawę jakości przestrzeni publicznych, chroniących systemy przyrodnicze Miasta;

- **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 wyznaczone zgodnie z funkcją podstawową wskazaną w Studium przeznaczono w projekcie planu na:

- *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1-MN.23)* [Studium: MN]
- *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, położone na obszarze osuwiska (MNos.1-MNos.3)* [Studium: MN]
- *Tereny rolnicze (R.1-R.13, R.16, Rp.1, Rz.1-Rz.12, części: R.14, R.15, Rz.13)* [Studium: ZR]
- *Tereny lasów (ZL.1-ZL.6, ZL.8-ZL.21, część ZL.6)* [Studium: ZR]
- *część Terenu zieleni urządzonej (ZPf.1)* [Studium: ZU]



Ponadto:

- zgodnie z zasadą nr 7 zawartą w tomie III.1.2, że „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50 % powierzchni wydzielonego terenu” wyznaczono również:
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U.1-MN/U.6) [Studium: MN]
  - Tereny zabudowy usługowej (U.1, U.2, Uo.1) [Studium: MN]
  - Teren sportu i rekreacji (US.1) [Studium: MN]
  - części Terenów rolniczych (R.14, R.15, Rz.13) z uwagi na stwierdzone osuwiska [Studium: MN]
  - część Terenu lasu (ZL.7) z uwagi na użytek „las” - Ls [Studium: MN]
  - Teren zieleni urządzonej (ZP.1) o przeznaczeniu pod publicznie dostępny park [Studium: MN]
  - Tereny zieleni urządzonej (ZPf.2-ZPf.4, część ZPf.1) [Studium: MN]
  - Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych (KU.1) [Studium: MN]
  - Teren wód powierzchniowych śródlądowych: WS.1 [Studium: ZR]
- zgodnie z zasadą nr 9 zawartą w tomie III.1.2, że „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 (...)” wyznaczono:
  - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej (MNi.1) - w bezpośrednim sąsiedztwie terenów inwestycyjnych [Studium: ZR]
  - Tereny zieleni urządzonej (ZPb.1-ZPb.14) przeznaczone pod zieleńce, ogrody lub zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym [Studium: ZR]
- zgodnie z zasadą nr 11 zawartą w tomie III.1.2, że „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” wyznaczono:
  - Teren infrastruktury technicznej – wodociągi (W.1) [Studium: ZR]
  - Tereny Komunikacji (drogi publiczne: KDZ.1, KDL.1, KDD.1-KDD.11, drogi wewnętrzne KDW.1-KDW.6, ciąg pieszy KDX.1) [Studium: KD, MN, ZR, ZU]

#### ▪ standardami przestrzennymi

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

#### ▪ wskaźnikami zabudowy, w tym zasadami realizacji funkcji dopuszczalnych

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

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:

- zachowanie wartości środowiska kulturowego poprzez przeciwdziałanie przeobrażeniom struktury przestrzennej i sposobom zagospodarowania, które mogą stanowić zagrożenie dla istniejących zasobów lub ich utratę;

- 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. Nadrzędnym celem planu było stworzenie takich warunków gospodarowania środowiskiem, które spełnią wymogi zrównoważonego rozwoju, a także zapewnią wyższą jakość życia mieszkańców i zwiększą atrakcyjność turystyczną Miasta, przy zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń. Pierwszoplanowe znaczenie dla ustaleń planu miała zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

- **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 niezmotoryzowaną 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 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 WYNIKAJĄCYCH 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 określenie funkcji zagospodarowania terenu, określenie wskaźników zagospodarowania terenu i określenie linii zabudowy. Kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). 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,**

Szczegółowe zapisy planu mają na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy, chaosowi przestrzennemu i funkcjonalnemu oraz zachowanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a także zapewnienie niezbędnej ochrony wynikającej z istniejących osuwisk.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy ustalono w § 7, a zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 8.

## **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,**

poprzez m. in. wskazanie:

- granic udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 Subzbiornik Bogucice,
- użytku ekologicznego „Staw w Rajsku”,
- pominka przyrody dębu szypułkowego *Quercus robur*, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**,
- granic podobszarów ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko,
- stref hydrogenicznych,
- na całym obszarze planu (z wyłączeniem Terenów lasów **ZL.1-ZL.21**) dopuszczenia lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,
- w Terenach lasów **ZL.1-ZL.21** dopuszczenia prowadzenia robót budowlanych (w tym lokalizacji urządzeń niezbędnych dla realizacji zadań związanych z ochroną przeciwsuwiskową) oraz działań służących zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek ruchów masowych ziemi.

Ponadto w treści ustaleń projektu planu zawarto:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- informację, że w obszarze planu występują oraz mogą występować stanowiska roślin chronionych oraz gatunki zwierząt chronionych,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu.

## **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,**

poprzez m. in. wskazanie:

- obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- kapliczek do ochrony,
- stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych;
- granic obszaru archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarto w § 9 oraz w ustaleniach szczegółowych, zawartych w Rozdziale III tekstu planu, poprzez określenie nakazów, zakazów oraz dopuszczeń w odniesieniu do ww. obiektów.

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

poprzez:

- ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 c, § 10 pkt 4 oraz § 13 ust. 7 pkt 1 tekstu planu (dotyczące m.in. osób ze szczególnymi potrzebami),
- 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 8-14, § 12 ust. 3 pkt 8, § 18),
- 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.

A także poprzez skierowanie do uzgodnienia/zaopiniowania projektu planu z:

- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- Geologiem Powiatowym oraz Marszałkiem Województwa – w zakresie osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- 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,
- wskazanie obszarów rozwojowych tj. terenów inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) – przyrosty w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego,
- 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,**

poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa pod lokalizację inwestycji celu publicznego (*Tereny Komunikacji, Teren zabudowy usługowej - Uo.1, Teren zieleni urządzonej ZP.1*). W sytuacji, gdy inwestycje takie zostały zlokalizowane na działkach osób prywatnych – w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu* wskazano koszty ich wykupu. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty, zgodnie z art. 36 ustawy.

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,**

poprzez skierowanie do uzgodnienia projektu planu do Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu.

#### **9) potrzeby interesu publicznego,**

poprzez:

- określenie celów planu, które uwzględniając potrzeby społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym - m. in.:
  - ustalenie zasad zagospodarowania terenu umożliwiających kształtowanie i uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w sposób uporządkowany i uwzględniający zagrożenia wynikające z występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
  - wyznaczenie zasad zagospodarowania terenów pofortecznych;
  - wyznaczenie zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru oraz powiązań z układem komunikacyjnym miasta.
- wyznaczenie w planie Terenów zieleni urządzonej **ZPf.1–ZPf.4, ZP.1,**
- 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 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,**

poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających terenów (w tym dla dróg publicznych, w obrębie których mogą być lokalizowane sieci).

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) zawarto w § 7 ust. 7 tekstu planu, a zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w § 12 tekstu planu.

Z uwarunkowań:

W zakresie zaopatrzenia w wodę

1. Obszar niniejszego planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.
2. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w następujących strefach wodociągowych:
  - strefa zbiornika „Rajsko”, o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 340,00 m n.p.m., która obowiązuje w przeważającej części obszaru. W strefie tej pracuje sieć wodociągowa w ul. Kuryłowicza, ul. Golkowickiej, ul. Nad Fosą, ul. Osterwy, ul. Tuchowskiej, ul. Szczawnickiej,
  - strefa hydroforni „Rajsko” o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 360,00 m n.p.m., w której pracuje sieć wodociągowa od zbiorników Rajsko w ul. Tuchowskiej, ul. Rytowniczej, ul. Drodze Rokadowej,
  - strefa zredukowanego ciśnienia (po strefie zbiornika Rajsko) o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 310,00 m n.p.m., w której pracuje sieć wodociągowa w ul. Szczawnickiej za reduktorem sieciowym zlokalizowanym na sieci w rejonie ul. Szczawnickiej 36.
3. Istniejąca sieć wodociągowa przebiega w:
  - $\phi$  315 mm – ul. Nad Fosą,
  - $\phi$  225 mm –  $\phi$  300 mm – ul. Kuryłowicza,
  - $\phi$  160 mm – ul. Tuchowska,
  - $\phi$  150 mm – ul. Osterwy,
  - wodociągi mniejszych średnic – w pozostałej części planu.
4. Na obszarze objętym planem wg wskazań zarządcy sieci wodociągowej na części działek nr 21/5 i 22/2 zlokalizowany jest zbiornik wodociągowy Rajsko.
5. W obszarze sporządzanego planu znajdują się studnie awaryjnego zaopatrzenia w wodę m. Krakowa, pozostające w eksploatacji MPWiK S.A. w Krakowie:
  - nr X/6 przy ul. Nad Fosą 18 (dz. 31, obr. 94 j.ew. Podgórze),
  - nr X/7 przy ul. Nad Fosą 32 (dz. nr 75/13, obr. 96 j.ew. Podgórze),
  - nr X/1 ul. Bełży 80 (dz. nr 30 obr. 94 j.ew. Podgórze).

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych

1. W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje system rozdzielczy (układ centralny).
2. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się:
  - $\phi$  300 mm – ul. Kuryłowicza,
  - $\phi$  250 mm –  $\phi$  300 mm – ul. Bełży,
  - $\phi$  90 mm – ul. Bełży (kanał tłoczny).
3. Na obszarze objętym planem zlokalizowana jest pompownia ścieków w ul. Bełży dz. nr 75/3 obr. 96, w skład której wchodzi:
  - komora odcinająca - zbiornik o konstrukcji żelbetowej o przekroju kwadratowym i wymiarach 1,20 x 1,20 m w świetle, h = 4,75 m,
  - komora czerpna betonowa o przekroju kołowym o średnicy 1,50 m, h = 6,90 m,
  - komora zasuw betonowa o przekroju kołowym o średnicy 1,50 m, h = 2,87 m.
4. Na obszarze objętym planem zlokalizowana jest:
  - kanalizacja opadowa  $\phi$  350 mm w ul. Kuryłowicza,
  - rowy strategiczne w północnej części planu: w rejonie ul. Do Luboni oraz w rejonie ul. Szczawnickiej;

– rowy w rejonie ul. Bełzy oraz w rejonie ul. Golkowickiej.

#### W zakresie gazownictwa

1. Źródłem zasilania obszaru jest stacja gazowa I stopnia „Swoszowice”, która zlokalizowana poza granicami planu.
2. W rozpatrywanym terenie znajdują się następujące sieci gazowe:
  - 1) gazociągi wysokiego ciśnienia:
    - $\phi$  400 mm – gazociąg relacji Śledziejowice – Skawina (relacja wschód – zachód) w środkowej części planu,
  - 2) gazociągi średniego ciśnienia:
    - $\phi$  65 mm – ul. Kuryłowicza, ul. droga Rokadowa, ul. Rytownicza,
    - $\phi$  32 mm – ul. Golkowicka ul. Szczawnickiej,
    - mniejszych średnic – w pozostałych ulicach.

#### W zakresie ciepłownictwa

1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicą zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.

#### W zakresie elektroenergetyki

1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicą zasilania z miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Krakowa.
2. Obecnie dostawa czynnika grzewczego dla celów grzewczych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową następuje w oparciu o energię elektryczną, gaz ziemny oraz indywidualne źródła ciepła.

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

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

poprzez:

- składanie wniosków do projektu planu (w okresie 29.06-28.09.2018 r.),
- dostęp do informacji publicznej – w tym Biuletynu Informacji Publicznej,
- uczestnictwo w wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanej w ramach wyłożenia dyskusji publicznej,
- 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:

Stosownie do ww. przepisów ogłoszono w prasie (Dziennik Polski z dnia 29 czerwca 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 2022 r. rozpatrzono wnioski do planu (Zarządzenie Nr 3368/2022 Prezydenta Miasta Krakowa). Sporządzony projekt planu został przekazany właściwym organom i instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnień.

Ponadto, bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu są udostępniane na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa pod adresem:

[www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne](http://www.bip.krakow.pl/planowanieprzestrzenne)

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

- interesu publicznego, poprzez wyznaczenie dróg publicznych, zdefiniowanie i ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz określenie zasad 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:**
  - Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru,
  - Prognozę oddziaływania na środowisko;
  - wytyczne uzyskane w zakresie środowiska (np. z Wydziału Kształtowania Środowiska UMK),
- **analizy ekonomiczne** – tj. Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- **analizy społeczne** – tj. złożone wnioski do planu, a także uwagi do projektu planu złożone podczas obu wyłożeń do publicznego wglądu.

Wnioski do planu zawierały postulaty dotyczące m.in.:

- **ZMIANY PRZEZNACZENIA** całości lub części działek na:
  - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,
  - tereny pod zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności,
  - tereny pod zabudowę usługową,
  - inne tereny (zieleni i wody);
- **WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - ustalenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokości zabudowy 11 m i powierzchni biologicznie czynnej 70%,
  - przesunięcia/zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - ustalenia min. wielkości dla nowo wydzielanych działek 600 m<sup>2</sup>,
  - ustalenia min. wielkości dla nowo wydzielanych działek dla zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>,
  - wprowadzenie możliwości rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz sytuowania małej architektury na terenach oznaczonych jako zieleni nieurządzona;
- **KOMUNIKACJI**
  - wyznaczenia drogi dojazdowej (wewnętrznej) do działek,
  - zawężenie szerokości ulicy Szczawnickiej,
  - pozostawienia ul. Juliusza Osterwy w obecnej szerokości,
  - nie powiększania korytarza komunikacyjnego i utrzymanie szerokości pasa drogowego ulicy Droga Rokadowa,
  - utrzymania szerokości korytarza drogowego ulicy KDZ – Kuryłowicza bez poszerzania jej pasa drogowego do 20 m
  - ograniczenia szerokości dróg, zawężenia, wprowadzenia mijanek i potraktowanie ich jako drogi osiedlowe, nie tranzytowe,
  - opracowania koncepcji wydolnego układu drogowego dla czterech planów Barycz II, Kosocice II, Rajsko II i Soboniewice II opartego na szkieletcie dróg KDZ i KDL ze względu na ochronę ich charakteru;
- **INFRASTRUKTURY**
  - objęcie działek planem zaopatrzenia w wodę i kanalizację,
  - umożliwienia budowy przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach nieobjętych kanalizacją sanitarną,
  - w zakresie sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej: uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, uwzględnienia pasów technologicznych, umożliwienie budowę nowej sieci, rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej sieci;
- **OSUWISK**

- umożliwienia realizacji obiektów budowlanych, w tym budynków, na terenach o dużym spadku i osuwiskowych, pod warunkiem wykonania zatwierdzonej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- weryfikacji zasięgu osuwisk, osuwisk nieaktywnych i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi;

• **POZOSTAŁE**

- umożliwienia sytuowania ogrodzeń pełnych bez prześwitów nad ziemią,
- wykreślenia z planu miejscowego zapisu, że budynek przy ul. Jerzego Kuryłowicza 22 jest obiektem zabytkowym.

Jednocześnie rozważając „aspekt społeczny” przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę dostęp mieszkańców do usług publicznych (typu: szkoła, przedszkole). Na obszarze sporządzanego projektu planu zabezpieczono: istniejące pozostałości fortyfikacji Fortu nr 51 „Rajsko”, szańce, zabytkowy dwór wraz z boiskiem sportowym, a także użytek ekologiczny „Staw w Rajsku”.

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały wyznaczone przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz poprzez uzupełnienie go o zaprojektowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

Istniejący i zaproponowany w planie układ dróg publicznych, zgodny ze Studium, jest wystarczający do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i w powiązaniu z istniejącym układem drogowym zapewni połączenie obszaru planu z obszarem zewnętrznym.

Wskazany w projekcie planu ciąg pieszo – rowerowy, jak również główne trasy rowerowe układu miejskiego ułatwią przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów.

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

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 było 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.

Niemal cały obszar sporządzanego planu położony jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko” przyjętego uchwałą nr XC/1325/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2013 r. (obowiązuje od 14 grudnia 2013 r.). Zakres objęcia nowym planem wyżej wskazanego obszaru wynika z konieczności dostosowania granicy obszaru do granicy sporządzanego w bezpośrednim sąsiedztwie mpzp mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa – etap B podetap 3” [obszar nr 113].

Granica obszaru planu obowiązującego została poszerzona o 1,91 ha, w obszarze pomiędzy ul. Grawerską, Tuchowską a Szczawnicką.

Podjęcie prac nad sporządzaniem planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko II” wynika z potrzeby wprowadzenia regulacji planistycznych zagospodarowania obszaru w dostosowaniu do możliwości inwestycyjnych wynikających ze Studium z 2014 r.

W odniesieniu do sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania” należy wspomnieć, że plan miejscowy umożliwi 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. WPLYW 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 „Rajsko II”, która stanowi 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 „Rajsko 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, 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.

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 31 mln zł. W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

Tabela 3. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Rajsko II”

Lat a	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 531 932					-1 531 932
2	1 531 932				329 088	-1 202 844
3	1 531 932	4 964 558	573 940		329 088	-5 593 462
4	1 531 932	4 964 558	573 940			-5 922 550
5	1 531 932	4 964 558	573 940	12 596		-5 909 953
6	1 531 932	4 964 558		18 895		-6 477 595
7		4 964 558		31 491		-4 933 067
8				62 982		62 982
9				62 982		62 982

10				62 982		62 982
	<b>9 191 590</b>	<b>24 822 790</b>	<b>1 721 820</b>	<b>251 929</b>	<b>658 175</b>	<b>-31 382 456</b>

W prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rajsko II” nie zaproponowano korekty ustaleń planu. Z punktu widzenia finansowego rozwiązania planistyczne są poprawne.

## V. PODSUMOWANIE

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